

3K
Société civile immobilière
au capital de 212 620 euros
Siege social : 45 Rue Alexis de Villeneuve
97400 SAINT-DENIS
752 336 073 RCS SAINT DENIS

STATUTS

Mis à jour suite aux Assemblées Générales Extraordinaires en date du 22 et 26 Novembre 2024

Article 6 – Apport

Article 7 - Capital Social

Article 10 – Cession entre vifs

Certifiés conformes par
Monsieur Salim KOYTCHA Gérant

DocuSigned by:

91F68C940DB54A5...

**STATUTS DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
DENOMMEE :**

« 3 K»

Au capital de 280 000 €

Siege social :

7 résidence Odalisque, 10 rue de la Fraternité, 97490 Sainte-Clotilde

- 1- La Société dénommée « L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE », Société Responsabilité Limitée, au capital de 5 000 EUROS, ayant son siège social au 10 rue de la Fraternité — Résidence l'Odalisque Bureau 7 — 97490 Sainte Clotilde, identifiée sous le numéro SIREN 503 224 966 RCS Saint Denis représenté par son gérant Monsieur Radj KOYTCHA**
- 2- La Société dénommée « KOYTCHA IMMO », Société à Responsabilité Limitée, au capital de 7 850 EUROS, ayant son siège social au 10 rue de la Fraternité —Résidence l'Odalisque Bureau 7 — 97490 Sainte-Clotilde, identifié sous le numéro SIREN 450 870 880 RCS Saint Denis représenté par son gérant Monsieur Kouresh KOYTCHA,**
- 3- La Société dénommée « KOYTCHA Courtage », Société à Responsabilité Limitée, au capital de 1 000 EUROS, ayant son siège social au 10 rue de la Fraternité — Résidence l'Odalisque Bureau 7 — 97490 Sainte-Clotilde, identifiée sous le numéro SIREN 481 879 435 RCS Saint Denis représenté par son cogérant Monsieur Salim KOYTCHA,**

LESQUELLES ont établi les statuts de la Société devant exister entre eux et toute autre personne pouvant acquérir la qualité d'associé.

Article 1er. - Forme.

La société est de forme civile.

Elle est régie savoir

- Par les articles 1832 à 1870-1 du code civil,

- Par le décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Article 2.- Objet

La Société a pour objet :

« La construction ou l'acquisition de logements neufs dans les Départements d'Outre-Mer et Collectivités Territoriales (Nouvelle Calédonie Mayotte, etc.), la location de ces logements pendant six ans au moins, à des personnes qui en font leur résidence principale, les ressources et le loyer du locataire n'excédant pas les plafonds prévus par décret, conformément à l'article 217 undecies du Code Général des Impôts.

Et généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement et ne modifiant pas le caractère civil de la Société.

Article 3.- Dénomination.

La société est dénommée : **« 3K»**



La dénomination sociale doit figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible des mots « société civile » suivis de l'indication du capital social. En outre, elle doit indiquer en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée à titre principal au Registre du Commerce et des Sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

Article 4.- Siege social.

A la suite des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 Septembre 2020, l'article 4 des Statuts est modifié comme suit :

Le siège social est fixé : **45 Rue Alexis de Villeneuve
97400 SAINT-DENIS**

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, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus ci-après.

Article 6.- Apports.

Les associés susnommés font, a la présente société, les apports suivants :

- La société L'IMMOBLIER D'ENTREPRISE, D'une somme en numéraire de cent quatre-vingt mille euros Ci	180 000,00 €
- La société KOYTCHA IMMO, D'une somme en numéraire de soixante mille euros Ci	60 000,00 €
- La société KOYTCHA COURTAGE, D'une somme en numéraire de quarante mille euros Ci	40 000,00 €
Soit au total, la somme de deux cent quatre-vingt mille euros,	280 000,00 €

Lors de l'augmentation du capital en date du 25 juin 2013, il a été fait un apport d'une somme de 402.520,00€ (quatre cent deux mille cinq cent vingt euros) par l'associé SARL KOYTCHA IMMO.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 Novembre 2024, le capital social a été réduit d'une somme de 469 900 euros par voie de diminution du nombre de parts de 68 252 à 21 262.

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus at aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à la première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Article 7 — Capital social.

A la suite des Assemblées Générales Extraordinaires en date du 22 et 26 Novembre 2024,

l'article 7 des Statuts est modifié comme suit :

Le capital social est de deux cent douze mille six cent vingt euros (212. 620,00 €). Il est divisé en VINGT ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE DEUX (21.262) parts de DIX (10) EUROS chacune, numérotées de 1 à 21 262 et attribuées, savoir :

- **A la société HOLDING RK**, à concurrence de neuf mille quatre cent soixante-deux parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 622 et de 1 247 à 10 086
Ci.....9 462 parts PP
- **A la société KK RENTE**, à concurrence de sept mille cent soixante sociales en pleine propriété, numérotées de 623 à 1 076 et de 10 087 à 16 792
Ci.....7 160 parts PP
- **A la société DEESSES K**, à concurrence de trois mille quatre cent vingt et une parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 077 à 1246 et de 16 793 à 20 043
Ci.....3 421 parts PP
- **Monsieur Christophe DEVLAMYNCK**, à concurrence de mille deux cents dix-neuf parts sociales en pleine propriété, numérotées de 20 044 à 21 262
Ci.....1 219 parts PP

Total égal au nombre de parts composant le capital social : Vingt et mille deux cent soixante-deux parts sociales, ci 21 262 parts.

Article 8 — Augmentation. Réduction du capital.

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées à l'article 10 ci-après.

Article 9 — Droits attachés aux parts.

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tous l'actif social.

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les Indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par décision de justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

Article 10 - Cession de parts entre vifs.

A la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 26 Novembre 2024, l'article 10 des Statuts est modifié comme suit :

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société par transfert sur le registre de la Société. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés.

Les cessions de parts entre associés, à des ascendants ou à des descendants sont libres.

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers qu'avec l'agrément de tous les associés.

A l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les nom, prénom et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder et le prix offert.

Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément. La décision des associés est notifiée par la gérance au cédant, dans les trente jours par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément. A défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à condition que cette réalisation soit notifiée un mois au moins avant la vente aux associés et à la société. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code Civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 11 - Transmission des parts par décès.

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais se poursuit entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et, éventuellement son conjoint survivant, dûment agréés par les associés survivants aux conditions ci-après.

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

Les héritiers, ayant droit ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les deux mois du décès par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les huit jours de la production de ces pièces, la gérance doit provoquer la décision des associés survivants sur la demande de l'agrément.



La décision est prise à l'unanimité des associés survivants. Elle est notifiée par la gérance aux intéressés dans un délai de trois mois à compter de la survenance du décès.

A défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent. Le prix de rachat des parts est payé comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital ; lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital dans le délai de six mois de la notification de la survenance du décès, les héritiers, ayants droit ou conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés.

Article 12 - Déconfiture. Faillite personnelle. Redressement ou liquidation judiciaires.

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires d'un associé, et à moins que les autres ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 13 – Retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 14 - Gérance.

1. La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

La rémunération du gérant est fixée par la décision qui le nomme.

2. Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

3. Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Il ne peut, toutefois, sans y être autorisé par une décision des associés, prise à l'unanimité, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, contracter des emprunts, constituer hypothèque sur les immeubles sociaux, faire apport de tout ou partie des biens sociaux à une société.

Article 15 - Décisions collectives.

1. Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.



2. L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu indiqué dans la convocation. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée AR, demander au gérant de provoquer une consultation des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en ta forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

La convocation est faite, quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée. Elle indique clairement l'ordre du jour.

3. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée AR. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ces documents pour émettre son vote, sur chaque résolution, par « oui » ou par « non ». La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

4. Tout associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé.

5. Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal établi et conservé selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret du 3 juillet 1978.

Article 16 - Décisions collectives ordinaires.

Sont qualifiées d'ordinaires toutes décisions autres que celles concernant la modification des statuts, le retrait d'un associé, ou l'agrément de nouveaux associés.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas atteinte, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

Article 17 - Décisions collectives extraordinaires.

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur le retrait d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. Toutefois, le changement de nationalité de la société, l'agrément de nouveaux associés et l'augmentation de l'engagement des associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les associés.

Article 18 - Exercice

A la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 19 Décembre 2022, l'article 18 des Statuts est modifié comme suit :

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} Janvier et finit le 31 Décembre.

Article 19 - Affectation des résultats.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende. La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

Article 20 - Liquidation.



La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs, nommé et révoqué par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, ou, à défaut, par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

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.

Article 21- Contestations.

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises aux Tribunaux de Grande Instance compétents.

Article 22 - Nomination du premier gérant.

Les associées nomment en qualité de gérant :

Monsieur Salim KOYTCHA, gérant de société, demeurant à LA POSSESSION (97419), 45 ter chemin Bœuf mort - 97419 La Possession, Né à SAINT DENIS (97400) le 24 mars 1976,

Lequel déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées, Cette nomination est faite sans limitation de durée.

Article 23 — Jouissance de la personnalité morale de la société - Publicité — Pouvoirs. Engagements pour compte de la société en formation.

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (Réunion).

En vue d'obtenir cette immatriculation, les associés donnent tous pouvoirs au gérant ou au porteur d'une expédition des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

Article 24 — Frais.

Les frais, droits et honoraires des présents statuts seront à la charge de la société.

Article 25 - Option fiscale.

Les associés déclarent que la société présentement constituée opte, dès à présent, pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés.

FAIT à Sainte-Clotilde, Le 12 Mai 2012.

