

3SK IMMO

Société Civile Immobilière au capital de 1.000 euros
Siège social : 17 bis route de Joigny 89300 LOOZE
RCS SENS en cours immatriculation

STATUTS

Assemblée constitutive au 24 juin 2026

ys SY¹ 34
KY

Les soussignés, personnes physiques :

- **Monsieur Selim YACOUBI**
Né le 11 Août 1996, à JOIGNY (89)
De nationalité Française,
Demeurant 17 bis Route de Joigny 89300 LOOZE
Célibataire
- **Madame Sonia YACOUBI**
Né le 28 décembre 1998, à JOIGNY (89)
De nationalité Française,
Demeurant 20 rue Marcel Bourdarias 94140 ALFORTVILLE
Célibataire
- **Monsieur Karim YACOUBI**
Né le 08 mars 1995, à JOIGNY (89)
De nationalité Française
Demeurant 17 bis Route de Joigny 89300 LOOZE
Célibataire
- **Madame Samira YACOUBI**
Né le 23 janvier 2002 à AUXERRE (89)
De nationalité Française,
Demeurant 17 bis Route de Joigny 89300 LOOZE
Célibataire

Les soussignés ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et les présents statuts qu'ils ont décidé de constituer entre eux

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE

Article 1 – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet, directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés :

- L'acquisition, la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location, participation ou toute autre forme, d'un immeuble que la société se propose d'acquérir et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

La société peut recourir en tous lieux, à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'elles soient, dès lors qu'ils peuvent concourir ou faciliter la réalisation des activités visées aux alinéas qui précèdent ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires.

Article 3 - Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale : **3SK IMMO**

Sur tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « SCI » et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé : **17 Bis Route de Joigny 89300 LOOZE**

ys sy
SY KY

sy
2

Il peut être transféré en tout autre endroit, par décision extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans, à compter de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou prorogation prévus par les présents statuts.

La société sera dissoute dans tous les cas prévus par l'article 1844-7 du code civil et par la décision collective des associés prise à effet à la majorité exigée pour la modification des statuts.

Article 6 - Exercice social

L'exercice social commence au 1er janvier et finit le 31 décembre.

À la clôture de chaque exercice, le gérant établit l'inventaire de l'actif et du passif de la société, le compte d'exploitation générale, le compte de profits et pertes et le bilan de la société.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

TITRE II

CAPITAL - PARTS SOCIALES

Article 7 – Apports

Les apports faits par les associés sont les suivants :

Apports en numéraire :

- Monsieur Selim YACOUBI, la somme de deux cents cinquante euros	ci250 euros
- Madame Sonia YACOUBI, la somme de deux cents cinquante euros	ci250 euros
- Monsieur Karim YACOUBI, la somme de deux cents cinquante euros	ci250 euros
- Madame Samira YACOUBI, la somme de deux cents cinquante euros	ci250 euros
.....	Soit au total la somme de Mille Euros, ci 1.000 euros,

Cette somme a été versée sur le compte ouvert au nom de la société en formation auprès de La Banque Populaire de Joigny (89), ainsi que le précise le certificat de dépôt de ladite banque.

Article 8 - Capital social

Le capital social est fixé à 1.000 € et est divisé en 100 parts de 10 € chacune, et numérotées de 1 à 100, attribués aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Monsieur Selim YACOUBI	25 parts numérotées de 1 à 25	ci25 parts
- Madame Sonia YACOUBI	25 parts numérotées de 26 à 50	ci.....25 parts
- Monsieur Karim YACOUBI	25 parts numérotées de 51 à 75	ci25 parts
- Madame Samira YACOUBI	25 parts numérotées de 76 à 100	ci.....25 parts

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

Les associés soussignés déclarent que les parts ainsi créées, sont souscrites et libérées en totalité par les associés et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions ci-dessus indiquées.

Article 9 – Modification du capital

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois sur décision extraordinaire des associés, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Le capital pourra aussi être réduit sur décision extraordinaire des associés, soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts.

KY
YS
SY
84

Article 10 – Droits attachés aux parts

- Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.
- Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.
- La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la gérance régulièrement prises.
- Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.
- Lorsque les parts sociales font l'objet d'un 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 11 – Responsabilité des associés

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Article 12 – Cession et transmission des parts :

Toute cession de parts doit être constatée par écrit. La cession ne sera opposable à la société qu'après lui avoir été notifiée par lettre recommandée avec AR ou signifiée par acte d'huissier ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique.

Elle devra en outre être déposée en annexe au greffe du Tribunal de commerce pour être opposable aux tiers.

12-1 Principe de la cession :

- Les cessions de parts sociales sont libres exclusivement entre associés.
- Toute cession ou transmission de parts au profit d'une personne non associée, à titre onéreux ou gratuit, notamment par vente, donation, apport, échange, attribution, démembrement de propriété, ou au profit du conjoint, d'un ascendant, d'un descendant ou de tout autre tiers, est soumise à l'agrément unanime des associés

12-2 Droit de préemption :

- L'associé souhaitant céder tout ou partie de ses parts doit notifier son projet à la société et aux autres associés en précisant le nombre de parts concernées, le prix et les conditions de la cession.
- Les autres associés bénéficient d'un droit de préemption prioritaire pour l'acquisition des parts proposées.
- Ce droit s'exerce proportionnellement à leur participation dans le capital social, sauf accord différent entre eux.

12-3 Agrément préalable :

- A défaut d'exercice du droit de préemption, toutes cessions de parts, à titre onéreux ou gratuit, même celles portant simplement sur l'usufruit ou sur la nue-propriété des parts, doivent recueillir l'autorisation préalable de tous les associés.

12-4 Procédure d'agrément :

- L'associé qui veut céder tout ou partie de ses parts notifie son projet de cession à la société et à chacun des associés, par lettre recommandée avec AR, en indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et en demandant l'agrément dudit cessionnaire.
- Les associés seront convoqués en assemblée générale ou consultés par écrit dans le mois suivant la réception de la lettre par la société, pour se prononcer sur l'agrément sollicité.
- Lorsque l'agrément est donné ou réputé acquis (au sens de l'article 1863 du Code civil), la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois. Passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.
- L'absence d'agrément interdit toute cession au profit du cessionnaire proposé

12-5 Refus d'agrément :

- En cas de refus du cessionnaire proposé, les associés disposeront d'un délai de six mois pour acquérir ou faire acquérir les parts concernées aux conditions prévues dans le projet de cession ou à une valeur déterminée d'un commun accord ou, à défaut, par expert
- Si plusieurs d'entre eux décident de les acquérir, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement.

SY ^{YS}₄ KY ^{SY}

- Si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Article 13 – Décès d'un associé

- Les héritiers, ayants droit ou représentants de l'associé décédé ne deviennent pas associés de plein droit.
- Leur admission dans la société est soumise à l'agrément unanime des associés survivants.
- À défaut d'agrément, les associés survivants devront acquérir ou faire acquérir les parts du défunt dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Article 14 – Retrait d'un associé

- Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord des autres associés prononcé à la majorité des $\frac{3}{4}$ au moins du capital social (*ou avec l'accord de tous les associés*), ou par décision du président du Tribunal de grande instance statuant en référé autorisant le retrait pour justes motifs.
- L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts au jour du retrait. Celle-ci est déterminée par accord entre les associés ou, à défaut, à dire d'expert (*article 1843-4 du Code civil*).

TITRE III

GERANCE

Article 14 – Gérance

La société est administrée par un gérant unique choisi parmi les associés personnes physiques, et nommé le cas échéant par une décision extraordinaire prise en assemblée générale.

Les associés nomment en qualité de co-Gérant,

- **Monsieur Selim YACOUBI, né le 11 Août 1996 à JOIGNY (89300) et demeurant 17 bis route de Joigny 89300 LOOZE** pour une durée illimitée
- **Madame Sonia YACOUBI, né le 28 décembre 1998 à JOIGNY (89300) et demeurant 27 rue Marcel Bourdarias 94140 ALFORTVILLE,** pour une durée illimitée

14-1 Pouvoirs du gérant :

- Il peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.
- Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société.
- Il l'engage par les actes qui entrent dans l'objet social.
- Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, ni invoqué par eux, le gérant ne pourra pas, sans autorisation préalable donnée en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire des associés, effectuer l'une des opérations suivantes :
 - Tout emprunt ou dépenses supérieures à 10.000 euros
 - Tout achat, vente, échange d'immeuble ou fonds de commerce
 - Toute constitution d'hypothèque sur les immeubles sociaux
 - Toute mise en gérance ou nantissement du fonds de commerce
 - Apport de tout ou partie des biens sociaux à une société constituée ou à constituer
 - Tous actes emportant ou susceptibles d'emporter directement ou indirectement modification de l'objet social ou des Statuts

14-2 Cessation des fonctions du gérant :

- Le gérant peut être révoqué par une décision ordinaire des associés ; en cas de démission, le gérant doit en informer chacun des associés au moins 2 mois à l'avance, par lettre recommandée avec AR, et convoquer une assemblée générale aux fins d'élire son successeur.
- En cas de décès du gérant, l'assemblée générale peut être convoquée à la requête de l'associé le plus diligent.

SY⁵ KY 54

DECISIONS DES ASSOCIES

Article 15 – Décisions des associés

Les décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant sont prises par les associés. Elles résultent, au choix du gérant, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il détient.

Article 16 – Assemblées générales

L'assemblée des associés est réunie à l'initiative du gérant, au lieu du siège social ou en tout autre lieu de la même ville. Un ou plusieurs associés représentant au moins 25% du capital social peuvent demander au gérant, par lettre recommandée avec AR, de convoquer une assemblée générale.

16-1 Convocation :

- Les associés sont convoqués au moins 15 jours avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée avec AR. La convocation contient l'ordre du jour.
- Chaque associé, quel que soit le nombre de parts dont il dispose, doit être convoqué à l'assemblée générale.
- Il ne peut se faire représenter que par un autre associé de son choix.
- La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.
- L'assemblée générale est présidée par le gérant.

16-2 Assemblée générale ordinaire :

- Une assemblée ordinaire doit être réunie au moins une fois par an pour se prononcer sur l'approbation des comptes de la société, et décider de l'affectation des résultats et de la répartition des bénéfices.
- À cet effet, elle prend connaissance de la reddition des comptes de la société et du rapport de gestion de l'exercice écoulé établis par le gérant.
- Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion.
- De manière générale, elles concernent toutes les questions qui n'entraînent pas de modification des statuts.
- L'assemblée ne peut pas délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.
- Néanmoins elle peut, en toutes circonstances, révoquer le gérant, statutaire ou non, et procéder à son remplacement.
- Les décisions sont prises valablement par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

16-3 Assemblée générale extraordinaire :

- Une assemblée extraordinaire a pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.
- Les décisions sont valablement prises lorsqu'elles ont été adoptées par les associés (présents ou représentés) représentant les 2/3 au moins du capital social.

Article 17 – Consultation écrite des associés

Le gérant peut consulter les associés par correspondance chaque fois qu'il l'estime utile. Il doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée avec AR, le texte des résolutions proposées en double exemplaire, accompagné des documents nécessaires à l'information des associés.

Chaque associé dispose de 15 jours, à compter de la date de réception de la lettre, pour la retourner datée et signée, en indiquant pour chacune des résolutions si elle est adoptée ou rejetée.

À défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu. Les décisions prises par consultation doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 18 – Procès-verbal des délibérations

Les délibérations des associés sont constatées par un procès-verbal adressé à chaque associé, par lettre recommandée avec AR, dans un délai de 2 mois à compter de la prise de la décision.

Il précise notamment le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Les procès verbaux sont établis et signés par le gérant. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

ys
SY 6 sy
KY

TITRE V

COMPTES SOCIAUX - BENEFICES - DIVIDENDES

Article 19 – Affectation des résultats

Le bénéfice net est constitué par les produits de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

Toutefois, les associés peuvent décider en assemblée générale de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les pertes éventuelles s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, puis sur les réserves, puis sur le capital.

Le solde est, le cas échéant, supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 21 – Dissolution / Liquidation de la société

21-1 Dissolution :

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le gérant convoque une assemblée générale extraordinaire pour décider de sa prorogation ou non.

À défaut de prorogation, la société est dissoute à l'expiration de sa durée. La dissolution anticipée de la société peut aussi être décidée à tout moment par décision collective extraordinaire des associés.

21-2 Liquidation :

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution, quelle qu'en soit la cause. La personnalité morale subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordinaire des associés, ou, à défaut, par ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant à la requête de tout intéressé. Le liquidateur représentant la société, il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

Article 22 – Contestations

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal de grande instance territorialement compétent.

KY

SY₇ S4

YS

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 23 – Personnalité Morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés

Conformément à la loi, la société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Le ou les premiers gérants sont tenus de requérir cette immatriculation dans les plus brefs délais et de remplir à cet effet toutes les formalités nécessaires.

En outre, pour faire publier la constitution de la présente société conformément à la loi, tous pouvoirs sont donnés à un associé ou au porteur d'une copie des présents statuts comme de toutes autres pièces qui pourraient être exigées.

Article 23 – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités prévues par la loi, notamment en vue de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

Article 24 – Actes accomplis au nom de la Société en formation

1. Frais engagés avant la constitution

Il n'y a pas eu de frais engagés avant la constitution de la Société.

2. Engagements à effectuer dans le cadre juridique de la constitution

En outre, les soussignés donnent mandat au Président ou au porteur d'un pouvoir spécial, à l'effet de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la société :

- Frais d'Enregistrement et de dépôt des statuts
- Frais d'Enregistrement de la nomination du premier Président
- Frais de Dépôt et de Constitution auprès du Centre des Formalités des entreprises compétent
- Frais de Publication de la Constitution auprès du journal d'Annonces Légales
- Paiement de tous honoraires ou émoluments relatifs à la rédaction des présents statuts et de la nomination de la Présidence.
- Tous autres frais engagés ou nécessités par la création de la société, ou pour la mise en œuvre de la société

Ces opérations et les engagements qui en découleront seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte du seul fait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 25 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront supportés par la société, portés au compte des "Frais d'établissements" et amortis sur les premiers exercices avant toute distribution de dividendes.

Fait à LOOZE, le 24 juin 2026, en six originaux

Selim YACOUBI

Sonia YACOUBI

Karim YACOUBI

Sonia YACOUBI

