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

Bordereau attestant l'exactitude des informations - [redacted] - 9741 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 03/12/2024 - A2024/008476 - 2003 B 00946 - 450 670 880 - KOYTCHA IMMO

Docusign Envelope ID: 3F70F699-CBB1-49CB-828A-274577DF22C8

KOYTCHA IMMO
Société à responsabilité limitée
au capital de 9.850 euros
Siège social : 45 rue Alexis de Villeneuve
97400 SAINT DENIS
450 670 880 RCS SAINT DENIS
(la « **Société** »)

RAPPORT DE LA GERANCE RELATIF AUX DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2024

Chers Associés,

Il est rappelé que les documents ci-dessous ont été mis à votre disposition au siège social de la Société dans le respect des délais statutaires, légaux et réglementaires afin de vous permettre de statuer sur l'ordre du jour détaillé ci-après :

(i) les statuts actuels de la Société ;

(ii) le présent rapport ;

(iii) le rapport du Commissaire à la transformation établi conformément aux dispositions des articles L. 223-43 et L.224-3 du Code de commerce ; et

(iv) le projet de de statuts de la Société sous sa nouvelle forme (les « **Nouveaux Statuts** ») figurant en **Annexe 1** ;

Dans ce cadre, conformément à la loi et aux statuts, vous êtes appelés à délibérer sur les propositions relatives à l'ordre du jour suivant :

1. Modification de la date de clôture de l'exercice social ;

2. Modification de l'objet social ;

3. Approbation de la valeur des biens composant l'actif social et des avantages particuliers ;

4. Transformation de la Société en société par actions simplifiée ;

5. Adoption des Nouveaux Statuts ;

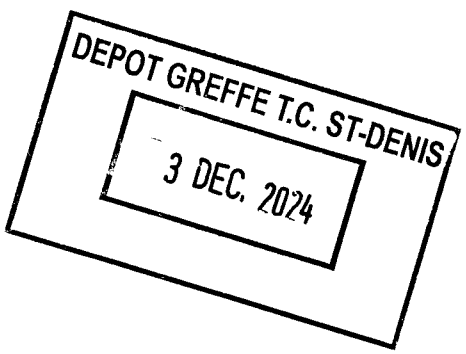
6. Désignation du président de la Société sous sa forme nouvelle de société par actions simplifiée ;

7. Constatation de la réalisation définitive de la transformation de la Société ;

8. Désignation de directeurs généraux ;

9. Pouvoirs en vue des formalités.

* *
*



Docusign Envelope ID: 3F70F699-CBB1-49CB-828A-274577DF22C8

KOYTCHA IMMO
Société à responsabilité limitée
au capital de 9.850 euros
Siège social : 45 rue Alexis de Villeneuve
97400 SAINT DENIS
450 670 880 RCS SAINT DENIS
(la « **Société** »)

---

1. MODIFICATION DE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE SOCIAL

Il est proposé aux Associés, après avoir pris connaissance :

- du présent rapport ;

de décider de modifier la date de clôture de l'exercice social de la Société et de la fixer au 31 décembre de chaque année, et, en conséquence,

de prendre acte que l'exercice social en cours aura une durée exceptionnelle de 6 mois jusqu'au 31 décembre 2024.

L'article « *Exercice social* » de statuts de la Société serait modifié corrélativement dans le cadre de l'adoption de la **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**décision 5 qui vous est présentée ci-après.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision correspondante.

2. MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

Il est proposé aux Associés, après avoir pris connaissance :

- du présent rapport ;

de décider de modifier l'objet social qui serait désormais rédigé comme suit :

« *La Société a pour objet en France et dans tous les pays :*

- *La transaction sur immeuble et fonds de commerce et plus précisément l'activité d'agence immobilière, la négociation, l'achat, la vente, la gestion, la location de tout bien ou droit immobilier, ainsi que l'acquisition, la vente ou la location-gestion ;*

- *Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social ou à tout objet similaire ou connexe* ».

L'article « *Objet social* » de statuts de la Société serait modifié corrélativement dans le cadre de l'adoption de la décision 5 qui vous est présentée ci-après.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision correspondante.

3. APPROBATION DE LA VALEUR DES BIENS COMPOSANT L'ACTIF SOCIAL ET DES AVANTAGES PARTICULIERS

Il est proposé aux Associés, après avoir pris connaissance :

- du présent rapport ;

Docusign Envelope ID: 3F70F699-CBB1-49CB-828A-274577DF22C8

- du rapport du Commissaire à la transformation établi conformément aux dispositions des articles L. 223-43 et L.224-3 du Code de commerce ;

de constater que les capitaux propres de la Société sont au moins égaux au capital social,

d'approuver l'évaluation des biens composant l'actif social et de constater l'absence d'avantage particulier consenti au profit d'associés ou de tiers.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision correspondante.

4. TRANSFORMATION DE LA SOCIETE EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

Il est proposé aux Associés, après avoir pris connaissance :

- du présent rapport ;

- du rapport du Commissaire à la transformation établi conformément aux dispositions des articles L. 223-43 et L.224-3 du Code de commerce ;

de transformer la Société en société par actions simplifiée à compter du jour de vos décisions ;

de prendre acte que la Société sera régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur concernant les sociétés par actions simplifiées et par les Nouveaux Statuts,

de prendre acte que la durée de la Société, sa dénomination sociale et son siège social demeureront inchangés,

de prendre acte que le capital social de la Société restera fixé à 9.850 euros et qu'il sera divisé en 197 actions de 50 euros chacune, entièrement libérées, qui seront réparties entre les propriétaires actuels des parts sociales, proportionnellement au nombre de leurs parts à raison d'une action pour une part,

de constater que les fonctions des Gérants, exercées par Messieurs Radj Koytcha, Kouresh Koytcha et Salim Koytcha, prendront automatiquement fin au jour de vos décisions, du fait de la transformation,

de prendre acte que les comptes de l'exercice en cours seront établis, présentés et contrôlés dans les conditions prévues aux Nouveaux Statuts et fixées par les dispositions du Livre deuxième du Code de commerce applicable aux sociétés par actions simplifiées,

de prendre acte que les Associés statueront sur ces comptes conformément aux règles édictées par les Nouveaux Statuts et les dispositions du Livre deuxième du Code de commerce applicables aux sociétés par actions simplifiées,

de prendre acte que les bénéfices de l'exercice en cours seront affectés et répartis suivant les dispositions statutaires de la Société sous sa forme de société par actions simplifiée.

Docusign Envelope ID: 3F70F699-CBB1-49CB-828A-274577DF22C8

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision correspondante.

5. ADOPTION DES NOUVEAUX STATUTS

Il est proposé aux Associés, après avoir pris connaissance :

- du présent rapport ;
- des Statuts ; et
- du projet de Nouveaux Statuts,

d'adopter, article par article, puis dans son intégralité, le nouveau texte des Nouveaux Statuts de la Société dont un exemplaire figure en **Annexe 1**.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision correspondante.

6. DESIGNATION DU PRESIDENT DE LA SOCIETE SOUS SA FORME NOUVELLE DE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

Il est proposé aux Associés, après avoir pris connaissance de la lettre d'acceptation des fonctions de président de Monsieur Salim Koytcha, de décider de nommer en qualité de président de la Société, pour une durée indéterminée :

- **Monsieur Salim Ko** [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted]

de prendre acte du fait que Monsieur Salim Koytcha a d'ores et déjà fait savoir qu'il acceptait ces fonctions et n'était soumis à aucune incapacité, incompatibilité ou déchéance susceptible de lui interdire l'exercice de ses fonctions de président,

de décider que Monsieur Salim Koytcha exercera ses fonctions de président à l'issue de votre décision, étant précisé que ces fonctions seront exercées conformément aux statuts de la Société,

de décider que Monsieur Salim Koytcha ne percevra aucune rémunération au titre de son mandat. Toutefois, il bénéficiera du remboursement de ses frais de représentation et de déplacement exposés dans le cadre de son mandat sur présentation des justificatifs correspondants.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision correspondante.

Docusign Envelope ID: 3F70F699-CBB1-49CB-828A-274577DF22C8

7. CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE DE LA TRANSFORMATION

Il est proposé aux Associés, sous réserve de l'adoption des décisions précédentes, de constater la réalisation définitive de la transformation de la Société en société par actions simplifiée.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision correspondante.

8. DESIGNATION DU DIRECTEURS GENERAUX

Il est proposé aux Associés, après avoir pris connaissance des lettres d'acceptation des fonctions de directeur général de Messieurs Radj Koytcha et Kouresh Koytcha, de décider de nommer en qualité de directeurs généraux de la Société, pour une durée indéterminée :

- **Monsieur Radj Koytcha**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] ; et

- **Monsieur** [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted]

de prendre acte du fait que Messieurs Radj Koytcha et Kouresh Koytcha ont d'ores et déjà fait savoir, chacun pour ce qui le concerne, qu'ils acceptaient ces fonctions et n'étaient soumis à aucune incapacité, incompatibilité ou déchéance susceptible de leur interdire l'exercice de leurs fonctions de directeur général,

de décider que Messieurs Radj Koytcha et Kouresh Koytcha exerceront leurs fonctions de directeur général à l'issue de vos décisions, étant précisé que ces fonctions seront exercées conformément aux statuts de la Société,

de décider que Messieurs Radj Koytcha et Kouresh Koytcha ne percevront aucune rémunération au titre de leur mandat. Toutefois ils bénéficieront du remboursement de leurs frais de représentation et de déplacement exposés dans le cadre de leur mandat sur présentation des justificatifs correspondants.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision correspondante.

9. POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

Il est proposé aux Associés de donner tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes aux fins d'accomplir toutes formalités d'enregistrement, de dépôt, de publicité, ainsi que toutes autres formalités prévues par la loi.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter la décision correspondante.

* *

Docusign Envelope ID: 3F70F699-CBB1-49CB-828A-274577DF22C8

KOYTCHA IMMO
Société à responsabilité limitée
au capital de 9.850 euros
Siège social : [redacted]
450 670 880 RCS SAINT DENIS
(la « **Société** »)

---

*

Si ces diverses propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par l'adoption des décisions dont il vous sera donné lecture.

Salim koytcha

La Gérance
Par Monsieur Salim Koytcha, co-gérant
[redacted]

KOYTCHA IMMO
Société à responsabilité limitée
au capital de 9.850 euros
Siège social : 45 rue Alexis de Villeneuve
97400 SAINT DENIS
450 670 880 RCS SAINT DENIS
(la « **Société** »)



ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2024

LES SOUSSIGNES :

1. **DEESSES K**, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 45 rue Alexis de Villeneuve, 97400 Saint Denis, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint Denis de la Réunion sous le numéro 792 094 732, représentée par Monsieur Salim Koytcha ;

2. **HOLDING RK**, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 45 rue Alexis de Villeneuve, 97400 Saint Denis, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint Denis de la Réunion sous le numéro 453 554 792, représentée par Monsieur Radj Koytcha ;

3. **KK RENTE**, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 45 rue Alexis de Villeneuve, 97400 Saint Denis, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint Denis de la Réunion sous le numéro 491 825 840, représentée par Monsieur Kouresh Koytcha ; et

4. **Monsieur** [redacted] de nationalité [redacted]
demeurant [redacted]

détenant ensemble de l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la Société (les « **Associés**») ont pris les décisions décrites ci-dessous par acte sous seing privé conformément à l'article 8 des statuts de la Société (les « **Statuts** ») ;

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

- il est envisagé de transformer la Société en société par actions simplifiée ;

- les articles L. 223-43 et L. 227-3 du Code de commerce prévoient que la décision de transformation d'une société à responsabilité limitée en société par actions simplifiée est prise à l'unanimité des associés ;

- l'article L. 223-43, alinéa 3, du Code de commerce dispose que : « *La décision est précédée du rapport d'un commissaire aux comptes inscrit, sur la situation de la société* » ;

- l'article L. 224-3 du Code de commerce dispose que :

  - la décision de transformation doit être précédée d'un rapport du Commissaire à la transformation chargé d'apprécier la valeur des biens composant l'actif social et les avantages particuliers ;

  - le Commissaire à la transformation peut être chargé de l'établissement du rapport sur la situation de la société mentionné au troisième alinéa de l'article L. 223-43 du Code de commerce ;

- le cabinet L&W Associés a été désigné en qualité de Commissaire à la transformation par acte constatant les décisions unanimes des associés en date du 13 novembre 2024 ;

- l'article 8 des statuts de la Société prévoit la possibilité de prendre des décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé comme suit :

  « *Les décisions collectives peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.* »

ET CONNAISSANCE PRISE :

- du rapport établi par la gérance ;

- du rapport du Commissaire à la transformation établi conformément aux dispositions des articles L. 223-43 et L.224-3 du Code de commerce ;

- du projet de statuts de la Société sous sa nouvelle forme de société par actions simplifiée figurant en annexe des présentes ;

- de la lettre d'acceptation des fonctions de président de la Société de Monsieur Salim Koytcha ;

- de la lettre d'acceptation des fonctions de directeur général de la Société de Monsieur Radj Koytcha ;

- de la lettre d'acceptation des fonctions de directeur général de la Société de Monsieur Kouresh Koytcha ;

- du projet de statuts de la Société sous sa nouvelle forme (les « **Nouveaux Statuts** ») figurant en **Annexe 1**,

ONT PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :

1. Modification de la date de clôture de l'exercice social ;

2. Modification de l'objet social ;

3. Approbation de la valeur des biens composant l'actif social et des avantages particuliers ;

4. Transformation de la Société en société par actions simplifiée ;

5. Adoption des Nouveaux Statuts ;

6. Désignation du président de la Société sous sa forme nouvelle de société par actions simplifiée ;

7. Constatation de la réalisation définitive de la transformation de la Société ;

8. Désignation de directeurs généraux ;

9. Pouvoirs en vue des formalités.

* *
*

DECISION 1 **MODIFICATION DE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE SOCIAL**

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, décident d'approuver la modification de la date de clôture de l'exercice social de la Société et de la fixer au 31 décembre de chaque année, et, en conséquence,

prennent acte que l'exercice social en cours aura une durée exceptionnelle de 6 mois jusqu'au 31 décembre 2024.

L'article « *Exercice social* » de statuts de la Société sera modifié corrélativement dans le cadre de l'adoption de la DECISION 5 qui suit.

DECISION 2 **MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL**

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport établi par la gérance, décident de modifier l'objet social qui sera désormais rédigé comme suit :

« *La Société a pour objet en France et dans tous les pays :*

- *La transaction sur immeuble et fonds de commerce et plus précisément l'activité d'agence immobilière, la négociation, l'achat, la vente, la gestion, la location de tout bien ou droit immobilier, ainsi que l'acquisition, la vente ou la location-gestion ;*

- *Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social ou à tout objet similaire ou connexe* ».

L'article « *Objet social* » de statuts de la Société sera modifié corrélativement dans le cadre de l'adoption de la DECISION 5 qui suit.

DECISION 3 **APPROBATION DE LA VALEUR DES BIENS COMPOSANT L'ACTIF SOCIAL**

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport établi par la gérance et du rapport du Commissaire à la transformation sur la situation de la Société et sur l'évaluation des biens composant l'actif social de la Société et les éventuels avantages particuliers conformément aux dispositions des articles L. 223-43 et L. 224-3 du Code de commerce :

(i) constatent que les capitaux propres de la Société sont au moins égaux au capital social ;

(ii) approuvent expressément l'évaluation des biens composant l'actif social et constatent l'absence d'avantage particulier consenti au profit d'associés ou de tiers.

[redacted]

DECISION 4 **TRANSFORMATION DE LA SOCIETE EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE**

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance et du rapport du Commissaire à la transformation sur la situation de la Société et sur l'évaluation des biens composant l'actif social et les éventuels avantages particuliers établis conformément aux dispositions des articles L. 223-43 et L. 224-3 du Code de commerce, décident, en application des dispositions des articles L. 223-43 et L. 227- 3 dudit Code de commerce, de transformer la Société en société par actions simplifiée à compter de ce jour.

Sous sa forme nouvelle, la Société sera régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur concernant les sociétés par actions simplifiées et par les Nouveaux Statuts ci-après établis.

Cette transformation effectuée dans les conditions prévues par la loi n'entraînera pas la création d'une personne morale nouvelle.

La durée de la Société, sa dénomination sociale et son siège social demeurent inchangés.

Le capital social reste fixé à la somme de **9.850 euros**. Il sera désormais divisé en 197 actions de 50 euros chacune, entièrement libérées, qui seront réparties entre les propriétaires actuels des parts sociales, proportionnellement au nombre de leurs parts, à raison d'une action pour une part.

Les fonctions des Gérants, exercées par Messieurs Radj Koytcha, Kouresh Koytcha et Salim Koytcha, prennent automatiquement fin ce jour, du fait de la transformation.

Le nouveau président de la Société sera désigné conformément à la DECISION 6 qui suit.

Les comptes de l'exercice en cours seront établis, présentés et contrôlés dans les conditions prévues aux Nouveaux Statuts ci-après établis, et fixées par les dispositions du Livre deuxième du Code de commerce applicables aux sociétés par actions simplifiées.

Les Associés statueront sur ces comptes conformément aux règles édictées par les Nouveaux Statuts ci-après établis, et les dispositions du Livre deuxième du Code de commerce applicables aux sociétés par actions simplifiées.

Les bénéfices de l'exercice en cours seront affectés et répartis suivant les dispositions statutaires de la Société sous sa forme de société par actions simplifiée.

DECISION 5 **ADOPTION DES STATUTS DE LA SOCIETE SOUS SA NOUVELLE FORME**

En conséquence de la décision de transformation de la Société en société par actions simplifiée adoptée sous la décision précédente, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, des Statuts et du projet des Nouveaux Statuts, les Associés adoptent article par article, puis dans son ensemble le texte des Nouveaux Statuts de la Société dont un exemplaire figure en **Annexe 1**.

KOYTCHA IMMO
Société à responsabilité limitée
au capital de 9.850 euros
Siège social : 45 rue Alexis de Villeneuve
97400 SAINT DENIS
450 670 880 RCS SAINT DENIS
(la « **Société** »)

DECISION 6 **DESIGNATION DU PRESIDENT DE LA SOCIETE SOUS SA FORME NOUVELLE DE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE**

Les Associés, connaissance prise de la lettre d'acceptation des fonctions de président de Monsieur Salim Koytcha, décident de nommer en qualité de président de la Société, pour une durée indéterminée :

- **Monsieur Salim Koytcha**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] ;

prennent acte du fait que Monsieur Salim Koytcha a d'ores et déjà fait savoir qu'il acceptait ces fonctions et n'était soumis à aucune incapacité, incompatibilité ou déchéance susceptible de lui interdire l'exercice de ses fonctions de président.

Monsieur Salim Koytcha exercera immédiatement ses fonctions de président de la Société étant précisé que ces fonctions seront exercées conformément aux statuts de la Société.

Il ne percevra aucune rémunération au titre de son mandat. Toutefois, il bénéficiera du remboursement de ses frais de représentation et de déplacement exposés dans le cadre de son mandat sur présentation des justificatifs correspondants.

DECISION 7 **CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE DE LA TRANSFORMATION**

En conséquence de l'adoption des décisions qui précèdent, les Associés constatent la réalisation définitive de la transformation de la Société en société par actions simplifiée.

DECISION 8 **DESIGNATION DE DIRECTEURS GENERAUX**

Les Associés, connaissance prise des lettres d'acceptation des fonctions de directeur général de Messieurs Radj Koytcha et Kouresh Koytcha, décident de nommer en qualité de directeurs généraux de la Société pour une durée indéterminée :

- **Monsieur Radj Koytcha**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] ; et

- **Monsieur** [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] ;

prennent acte du fait que Messieurs Radj Koytcha et Kouresh Koytcha ont d'ores et déjà fait savoir, chacun pour ce qui le concerne, qu'ils acceptaient ces fonctions et n'étaient soumis à aucune incapacité, incompatibilité ou déchéance susceptible de leur interdire l'exercice de leurs fonctions de directeur général,

décident que Messieurs Radj Koytcha et Kouresh Koytcha exerceront immédiatement leurs fonctions de directeur général, étant précisé que ces fonctions seront exercées conformément aux statuts de la Société.

[redacted]

Ils ne percevront aucune rémunération au titre de leur mandat. Toutefois, ils bénéficieront du remboursement de leurs frais de représentation et de déplacement exposés dans le cadre de leur mandat sur présentation des justificatifs correspondants.

DECISION 9 **POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES**

Les Associés délèguent, en tant que de besoin, tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

* *
*

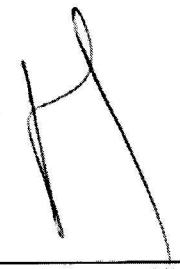
Le présent acte sous seing privé, constatant les décisions des Associés sera mentionné sur le registre des délibérations tenu au siège social de la Société.

[*Signatures sur la page suivante*]

KOYTCHA IMMO
Société à responsabilité limitée
au capital de 9.850 euros
Siège social : 45 rue Alexis de Villeneuve
97400 SAINT DENIS
450 670 880 RCS SAINT DENIS
(la « **Société** »)

[redacted]

DEESSES K
Représentée par :
Monsieur Salim Koytcha



HOLDING RK
Représentée par :
Monsieur Radj Koytcha

[redacted]

Représentée par :
Monsieur Kouresh Koytcha

Monsieur Christophe Devlamynck

[redacted]

KOYTCHA IMMO
Société à responsabilité limitée
au capital de 9.850 euros
Siège social : 45 rue Alexis de Villeneuve
97400 SAINT DENIS
450 670 880 RCS SAINT DENIS
(la « **Société** »)

Annexe 1

Nouveaux statuts de la Société sous sa forme nouvelle de société par actions simplifiée

KOYTCHA IMMO
Société par actions simplifiée
au capital de 9.850 €
Siège social : 45 rue Alexis de Villeneuve – 97400 Saint Denis
450 670 880 RCS Saint Denis

STATUTS

EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2024

[redacted]

Certifiés conformes par le Président

DEPOT GREFFE T.C. ST-DENIS
3 DEC. 2024

TITRE I
FORME - OBJET - DENOMINATION – SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 – FORME

La Société a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée en date du 1er octobre 2003 et a été transformée en société par actions simplifiée par décisions unanimes des associés du 25 novembre 2024 avec effet immédiat.

Elle existe entre les propriétaires des actions existantes et de celles qui seraient créées ultérieurement.

Elle est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés par actions simplifiées, ainsi que par les présents statuts.

Elle peut, à tout moment, comprendre un ou plusieurs associés.

ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL

La Société a pour objet en France et dans tous les pays :

- La transaction sur immeuble et fonds de commerce et plus précisément l'activité d'agence immobilière, la négociation, l'achat, la vente, la gestion, la location de tout bien ou droit immobilier, ainsi que l'acquisition, la vente ou la location-gestion ;
- Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est : « **KOYTCHA IMMO** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S. », et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **45 rue Alexis de Villeneuve, 97400 Saint Denis.**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts de la Société en conséquence et en tout autre endroit de la France métropolitaine par décision de l'associé unique ou par décision de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à cinquante (50) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

La décision de prorogation de la durée de la Société est prise par décision collective des associés ou par décision de l'associé unique.

TITRE II
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

ARTICLE 6 – APPORTS

Il a été apporté en numéraire à la constitution par :

- Monsieur Radj KOYTCHA, la somme de quatre mille sept cents euros (4.700 €) ;
- Monsieur Kouresh KOYTCHA, la somme de deux mille trois cent cinquante euros (2.350 €) ;
- Monsieur Salim KOYTCHA, la somme de huit cents euros (800 €) ;

Total des apports : sept mille huit cent cinquante euros (7.850 €).

Les fonds correspondant à un cinquième des apports, soit la somme de mille cinq cent soixante-dix euros (1.570 €), ont été déposés sur un compte ouvert au nom de la société en formation à la Banque Française Commerciale Océan Indien.

Le solde soit la somme de six mille deux cent quatre vingt quatre euros (6.280 €) a été libérée en une ou plusieurs fois dans les cinq ans à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

En date du 28 juin 2019, lors de la fusion par voie d'absorption par la Société de la société L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, société à responsabilité limitée au capital de 5.000 euros, dont le siège social est [redacted] immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 503 224 966 RCS Saint Denis, il a été fait apport de la totalité du patrimoine de cette société, la valeur nette des biens transmis s'élevant à 136.000 euros. Le capital social a été augmenté en conséquence d'un montant de 2.000 euros, par création de 40 parts nouvelles de 50 euros de valeur nominale chacune entièrement libérées.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à neuf mille huit cent cinquante euros (9.850 €).

Il est divisé en cent quatre-vingt-dix-sept (197) actions de cinquante euros (50 €) de valeur nominale chacune, de même catégorie, intégralement libérées.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, par décision collective des associés ou par décision de l'associé unique.

Les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans les conditions fixées par les dispositions légales et règlementaires en vigueur, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

ARTICLE 9 – FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société au nom de l'associé dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.
Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation lors des décisions collectives, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions collectives des associés ou aux décisions de l'associé unique.

En cas de pluralité d'associés, chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DES ACTIONS

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du titulaire sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social.

Le transfert des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire. Cet ordre de mouvement est inscrit sur un registre tenu chronologiquement dit « registre des mouvements de titres ». La Société est tenue de procéder à cette inscription dès réception de l'ordre de mouvement.

Tout transfert de titres de la Société à titre gratuit ou onéreux, entre associés ou au profit de tiers, s'effectue librement.

TITRE III
DIRECTION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 12 – DIRECTION ET ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

12.1 Président de la Société

La Société est dirigée et représentée à l'égard des tiers par une personne physique ou morale, associée ou non, (le « **Président** »), nommée par l'associé unique ou la collectivité des associés, statuant dans les conditions prévues à l'Article 15 des présents statuts, pour une durée indéterminée (sauf précision contraire dans la décision de nomination).

Le Président peut percevoir une rémunération fixée par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés dans les conditions prévues à l'Article 15 des statuts. Il bénéficie en outre du remboursement des frais exposés dans le cadre de son mandat sur présentation des justificatifs correspondants.

Le Président pourra librement être révoqué de ses fonctions, par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues à l'Article 15 des présents statuts, dans le respect, le cas échéant, des stipulations de sa convention de mandat social. Le Président peut démissionner à tout moment de son mandat social, sous réserve du respect, le cas échéant, des stipulations de sa convention de mandat social.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président de la Société, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir seul en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les Statuts à l'associé unique ou à la collectivité des associés.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

12.2 Directeur(s) Général(aux)

Outre le Président, la Société peut être également représentée à l'égard des tiers par un ou plusieurs Directeurs Généraux ainsi qu'un ou plusieurs directeurs généraux délégués, personne physique ou morale, associé ou non, nommé par l'associé unique ou par décision collective des associés statuant dans les conditions prévues à l'Article 15 des présents statuts, pour une durée indéterminée (sauf

précision contraire dans la décision de nomination).

Le Directeur Général peut percevoir une rémunération fixée par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés dans les conditions prévues à l'Article 15 des statuts. Il bénéficie en outre du remboursement des frais exposés dans le cadre de son mandat sur présentation des justificatifs correspondants.

Le Directeur Général peut être librement révoqué de ses fonctions à tout moment, par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues à l'Article 15 des présents statuts dans le respect, le cas échéant, des stipulations de sa convention de mandat social. Il peut démissionner à tout moment sous réserve du respect, le cas échéant, des stipulations de sa convention de mandat social.

Le Directeur Général dispose à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Président. Il est soumis, le cas échéant, aux mêmes limitations de pouvoirs que le Président .

ARTICLE 13 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la Société est exercé, le cas échéant, par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés et exerçant leur mission conformément à la loi.

ARTICLE 14 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LES DIRIGEANTS

Le commissaire aux comptes ou, s'il n'en a pas été désigné, le Président de la Société, présente aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants (Directeur Général ou Directeur Général Délégué), l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Par dérogation à ce qui précède, lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société, son dirigeant, son associé unique ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux dirigeants de la Société.

TITRE IV
DECISIONS DES ASSOCIES - DELEGUES DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE

ARTICLE 15 – DECISIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DES ASSOCIES

L'associé unique ou les associés, statuant dans les conditions ci-après du présent Article 15, sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

i. D'augmentation, réduction, amortissement du capital social,
ii. D'émission de toutes valeurs mobilières,
iii. De fusion, scission, ou apport partiel d'actif, sauf si la loi en dispose autrement,
iv. De nomination et renouvellement des commissaires aux comptes,
v. D'approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
vi. De transformation en une société d'une autre forme,
vii. De nomination et renouvellement, rémunération, révocation du Président, et le cas échéant, du ou des Directeurs Généraux, du ou des Directeurs Généraux Délégués,
viii. En cas de pluralité d'associés, conventions devant intervenir directement ou par personne interposée entre la Société et son Président ou, le cas échéant, le ou les Directeurs Généraux ou le ou les Directeurs Généraux Délégués ou ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce,
ix. De modification des statuts (autre que le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe) et décision impliquant, immédiatement ou à terme, une modification des statuts de la Société,
x. De dissolution de la Société, de nomination du liquidateur et liquidation.

Lorsque la Société comporte plusieurs associés, sauf dans le cas où il en est disposé autrement par une disposition de la loi, toutes les décisions collectives d'associés sont adoptées à la majorité simple des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant dans le cadre d'une consultation écrite.

ARTICLE 16 – MODALITES DE CONSULTATION DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DES ASSOCIES

16.1. Décisions de l'associé unique

Lorsque la Société ne comporte qu'un associé, l'associé unique détient tous les pouvoirs accordés aux associés par la loi et les présents statuts.
Sa volonté s'exprime par des décisions enregistrées par ordre chronologique dans un registre coté et paraphé de la même façon que les procès-verbaux d'assemblées et sont signés par ce dernier.
Le cas échéant, les procès-verbaux de ces décisions mentionnées à l'article L. 227-9 du Code de commerce seront établis sous forme électronique et le registre desdites décisions sera tenu de manière dématérialisée.

16.2 Décisions de la collectivité des associés

Les décisions des associés de quelque nature qu'elles soient, sont prises soit en assemblée générale, soit par consultation écrite. Elles peuvent également résulter d'un acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et

chaque action donne droit à une voix.

Les propriétaires indivis de titres de capital sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun de leur choix.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote attaché au titre de capital appartient à l'usufruitier pour les décisions d'affectation du résultat et au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions.

Les décisions collectives d'associés sont prises à l'initiative du Président ou de l'associé majoritaire détenant plus de 50 % du capital social et des droits de vote (ci-après le « **Demandeur** »). Dans l'hypothèse où le Demandeur n'est pas le Président, ce dernier, s'il n'est pas associé, en est avisé par tout moyen.

L'ordre du jour en vue des décisions collectives d'associés est arrêté par le Demandeur.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par un mandataire de son choix, qui peut ou non être un associé. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits, en ce compris par voie de transmission électronique.

16.2.1 Décisions prises en assemblée générale

L'assemblée générale est convoquée par un Demandeur.

La réunion peut avoir lieu en tout endroit, en France ou à l'étranger, précisé dans la convocation. Elle peut aussi se tenir par téléconférence (conférence téléphonique ou visioconférence) ou par tout autre moyen de communication similaire, à condition que le moyen en cause réponde à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion de l'assemblée dont les délibérations sont retransmises de façon continue.

La convocation est faite par une notification envoyée par tous moyens écrits, en ce compris par transmission électronique cinq (5) jours au moins avant la date de la réunion ; elle indique l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion. Cependant, lorsque tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée générale peut se réunir sans convocation préalable.

L'assemblée générale est présidée par le Président de la Société ou, en son absence, par un associé spécialement délégué ou élu à cet effet par l'assemblée.

Il est établi une feuille de présence, pour chaque assemblée générale, qui sera signée par les associés présents ou leur mandataire, ainsi que par le Président de séance.

L'assemblée générale fait l'objet d'un procès-verbal signé par le Président de séance et par au moins un associé, présent ou le mandataire d'un associé représenté.

16.2.2. Décisions prises par consultation écrite

En cas de consultation écrite (en ce compris toute consultation effectuée par transmission électronique), le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires sont adressés par le Demandeur à chaque associé et au Président, si celui-ci n'est pas le Demandeur, par tous moyens écrits en ce compris par transmission électronique.

Les associés disposent d'un délai minimal de cinq (5) jours à compter de la réception des projets de résolutions, pour émettre leur vote. Le vote peut être émis par tous moyens écrits en ce compris par transmission électronique. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai accordé aux associés pour répondre (s'il n'est pas précisé dans les résolutions, ce délai sera de huit jours) est réputé avoir émis un vote négatif sur ladite résolution proposée.

Si les votes de tous les associés sont reçus avant l'expiration dudit délai, la résolution concernée sera réputée avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

La décision collective des associés fait l'objet d'un procès-verbal établi et signé par le Demandeur auquel est annexée chaque réponse des associés, et qui est immédiatement communiqué à la Société pour être conservé dans les conditions visées ci-après.

16.2.3. Décisions prises par acte sous-seing privé

La décision des associés peut aussi s'exprimer sous forme d'un acte sous seing privé signé par tous les associés.

16.3 Information des commissaires aux comptes et de la délégation du personnel au comité social et économique

Les commissaires aux comptes et la délégation du personnel au comité social et économique seront convoqués/invités à l'assemblée générale ou seront informés de la téléconférence téléphonique ou audiovisuelle dans les mêmes conditions que les associés.

En cas de décisions prises par consultation écrite ou par acte sous seing privé constatant les décisions de l'associé unique ou les décisions de la collectivité des associés, les commissaires aux comptes et la délégation du personnel au comité social et économique seront informés, par tous moyens, préalablement à la consultation écrite ou à la signature de l'acte.

16.4 Information des associés

Quel que soit le mode de consultation, toute décision du ou des associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les décisions soumises à leur approbation.

16.5 Constatation des décisions de l'associé unique ou des associés

Les décisions de l'associé unique ou des associés sont constatées par des procès-verbaux ou des actes établis sur un registre coté, paraphé et tenu selon les modalités précisées à l'article R. 221-3 du Code de commerce.

ARTICLE 17 – DELEGATION DU PERSONNEL AU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE

Les membres de la délégation du personnel au comité social et économique de la Société exercent auprès du Président les droits qui leur sont attribués par les articles L. 2312-72 à L. 2312-77 du Code du Travail.

TITRE V
EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX
AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 18 – EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 19 – INVENTAIRE – COMPTES ANNUELS

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

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat sauf dispense prévue par la loi.

Lorsque cela est requis par la loi, le Président établit un rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi et tous autres sujets prévus par la loi.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associés doivent statuer par décision collective (ou l'associé unique doit statuer) sur les comptes annuels, au vu, le cas échéant, du rapport de gestion et des rapports du/des commissaire(s) aux comptes.

ARTICLE 20 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Si les comptes de l'exercice, approuvés par une décision collective des associés ou une décision de l'associé unique, font apparaître un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, la collectivité des associés ou l'associé unique peut décider de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle/il règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer, étant rappelé que sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social et reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

La collectivité des associés ou l'associé unique peut accorder pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions dans les conditions légales.
Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés ou par l'associé unique, soit imputées sur les comptes de réserves de la Société, soit reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 21 – CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de provoquer une décision collective des associés ou de l'associé unique, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si dans ce délai les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

ARTICLE 22 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute à l'arrivée du terme statutaire de sa durée, sauf prorogation régulière, ou s'il survient une cause de dissolution prévue par la loi.

La dissolution de la Société peut également être prononcée dans les conditions du droit commun applicables aux sociétés anonymes dans le cas où les capitaux propres de la Société deviendraient inférieurs à la moitié du montant du capital social.

Si la Société ne comprend qu'un seul associé personne morale, la dissolution pour quelque cause que ce soit entraîne la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il ait lieu à liquidation.

Si au jour de la dissolution, la Société comprend au moins deux associés, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne sa liquidation. Cette liquidation est effectuée dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de son ouverture.

La dissolution met fin aux fonctions du Président et, le cas échéant, des autres dirigeants ; le commissaire aux comptes conserve son mandat sauf décision contraire des associés ou de l'associé unique.

ARTICLE 23 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation soit entre la Société et les associés, soit entre les associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.