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

STATUTS de la SCI A&W

Société Civile Immobilière **A&W** au capital de 1000 euros dont le siège social est fixé au [redacted]

Les soussignés :

- MONSIEUR ELOUARGHY MOHAMED**, né le** [redacted] A [redacted] **de nationalité** [redacted] **demeurant** [redacted]

- MADAME EL HANDRIOUI ASMAE**, né le** [redacted] A [redacted] **, de nationalité** [redacted] **demeurant** [redacted]

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société Civile Immobilière de location devant exister entre eux.

FORME

Il est formé entre les soussignés une société civile immobilière de location régie par les articles 1832 et suivants du code civil et leurs textes modificatifs ainsi que par les présents statuts.

OBJET

L'acquisition et la location de biens immobiliers.

La propriété, la gestion et l'administration de biens dont elle pourra devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autre, tous placements de capitaux sous toutes formes, actions, obligations, parts sociales.

Et plus généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement au dit objet pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de l'activité sociale.

DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale : **A&W**

Dans tous les actes émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots « société civile immobilière » ou « SCI » et de l'énonciation du capital social ainsi que du siège social.

DUREE

La société est constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf années à compter de enregistrement, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au [redacted]

Le siège social peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance qui pourra en conséquence modifier les statuts et partout ailleurs sur décision collective ordinaire.

APPORTS

- MONSIEUR ELOUARGHY MOHAMED 950 **EUROS**
- MADAME EL HANDRIOUI ASMAE 50 **EUROS**

Total des apports formant le capital social : 1000 **euros**

Ces sommes seront, conformément à la loi, déposées par les associés au crédit d'un compte ouvert au nom de la société dans la banque suivante : Caisse epargne **(AVIGNON)** Elles pourront être retirées par le gérant sur présentation de l'extrait K bis du greffe du tribunal de commerce attestant l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme totale de 1000 euros et divisé en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- **MONSIEUR ELOUARGHY MOHAMED** **95 parts numérotées de 1 à 95**
- **MADAME EL HANDRIOUI ASMAE** **5 parts numérotées de 96 à 100**

Total des apports formant le capital social : 1000 euros soit 100 parts.

Ces sommes seront, conformément à la loi, déposées par les associés au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation dans la banque suivante : banque **caisse epargne**

Les soussignés déclarent expressément que ces parts sociales ont été réparties entre eux dans la proportion sus-indiquée.

Ces parts sont libérées à 100% à la date de la création.

AUGMENTATION OU REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés, conformément aux présents statuts, 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 ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés.

Le capital pourra ainsi à toute époque être réduit par retrait d'apports soit par remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de part, le tout par décision collective des associés, conformément aux présents statuts.

TITRE DES ASSOCIES

Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient régulièrement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par le gérant, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

DROITS ATTACHES 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.

INDIVISIBILITE DES PARTS

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 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.

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements. L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont l'apport est le plus faible.
Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement vainement poursuivi la personne morale.

FAILLITE D'UN ASSOCIE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés, et à moins que les autres ne décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

EXCLUSION D'UN ASSOCIE

Les associés ont l'obligation de répondre aux appels de fonds du gérant dans un délai d'un mois. Passé ce délai, le gérant mettra en demeure par lettre recommandé avec accusé de réception les associés qui n'ont pas répondu à son appel. En l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de ce courrier recommandé, le gérant aura la possibilité d'exclure les associés concernés.

Cette exclusion sera signifiée par lettre recommandée simple. La SCI se proposera alors de

racheter les parts sociales de l'associé exclu. L'évaluation de ces parts sociales sera établie par un expert-comptable choisi par le gérant dans le délai de trois mois à compter du retrait forcé et restera à la charge de la société. L'associé exclu aura la possibilité de faire établir à ses frais d'autres évaluations de ses parts sociales, le prix final retenu étant le prix moyen des différentes évaluations établies avant le terme du délai de trois mois.

CESSION DES PARTS

1/ Toute cession de parts doit être constatée par un écrit. Pour être opposable à la société, elle doit soit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans le cadre d'un acte notarié ou sous seings privés. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.
2/ Les cessions de parts entre associés, la cession de parts entre ascendants et descendants, les cessions de parts entre conjoints, interviennent librement ; toutes les autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à l'unanimité.

3/ Afin d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les noms, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire. Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts, si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement. 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 et de la réduction du capital.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts. Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ces coassociés ne décident dans le même délai la dissolution de la société ; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois, passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession. A défaut d'accord des parties entre elles, le président du tribunal de grande instance peut statuer en la forme de référé par ordonnance, sans recours possible.
La régularisation des cessions incombe à la gérance.

TRANSMISSION PAR DECES OU EN SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés de prononçant à l'unanimité et devront solliciter cet agrément de la manière prévue à l'article précédant. A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du code civil, les intéressés seront seulement créanciers de la société et n'auront droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du code civil.
La décision des associés doit être notifiée dans les deux mois de la notification à la société de la survenance du décès, à défaut de quoi, héritiers et légataires sont réputés agrées.

[redacted] COMMUNS EN BIENS

L'époux commun en biens qui apporte à la société un bien commun doit justifier de l'avis donné à son conjoint, un mois à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception. Seul aura la qualité d'associé l'époux qui effectue l'apport.

Toutefois, la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites est également reconnue au conjoint de l'apporteur si celui-ci signifie à la société sa volonté d'être personnellement associé.
Si cette volonté est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux.

RETRAIT D'UN ASSOCIE

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime des associés ou par décision du Président du Tribunal de Grande Instance en référé et 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. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou à défaut à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

GERANCE

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

DUREE D'EXERCICE DES FONCTIONS DE GERANT

Les gérants sont nommés pour une durée illimitée.

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction de gérer, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission.

Les gérants sont révocables par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom

figure dans les statuts. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixées par les associés.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à condition de notifier celle-ci à chaque associé, ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée avec avis de réception.

POUVOIRS

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Cependant, à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

RESPONSABILITE

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans la gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et associés.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la répartition du dommage.

Si une personne morale exerce les fonctions de gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre l'action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

DECISION DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales. Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, ou d'une consultation écrite.

ASSEMBLEES

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu de la même ville à l'initiative de la gérance.

Toutefois tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, convoquer lui-même les associés ou solliciter le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme de référé, pour la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés. Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée avec avis de réception, celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Tous les associés, quelque soit le nombre de parts qu'ils possèdent ont accès à l'assemblée. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède de parts. L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins elle peut en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur emplacement.

Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms, et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'entre eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Le procès verbal est signé par tous les associés présents. Si le procès verbal n'est pas établi à l'issue de la séance, une feuille de présence sera signée par chaque personne présente et certifiée exacte par le président de séance.

Les procès verbaux de décisions collectives, les actes sous seings privés ou les actes authentiques, sont mentionnés sur un registre spécial des délibérations prévu à l'article 45 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

CONSULTATION ECRITE

Si les associés sont consultés par écrit, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés. Chaque associé devra retourner un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elles « adoptée » ou « rejetée ». A défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans les délais prévus, l'associé est réputé s'être abstenu.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents pour émettre son vote.

DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles concernent d'une manière générale toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts. Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions. Elles doivent être adoptées par les associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

INFORMATION DES ASSOCIES

La gérance tient jour par jour le journal des recettes et des dépenses. Elle tient constamment à jour le livre journal : état des emprunts (date engagement, coordonnées du prêteur, durée de l'emprunt, conditions de remboursement, taux d'intérêt, sûretés offertes, montant restant dû, montant global des remboursements effectués lors des exercices précédents et approuvés par les associés).
Les comptes courant d'associés sont détaillés dans un document séparé.
Elle tient le tableau des amortissements et immobilisations. La différence entre recettes et dépenses constitue le bénéfice ou la perte de la période.
Ces comptes sont présentés à l'assemblée des associés pour approbation annuelle dans les trois mois à compter de la clôture de la période écoulée. Ce rapport est joint à la lettre de convocation de l'assemblée.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice commence finira le 31 DECEMBRE 2025

COMPTES SOCIAUX - RAPPORTS DE LA GERANCE - APPROBATION DES COMPTES

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit le bilan de la société. La gérance doit au moins une fois dans l'année rendre compte de sa gestion aux associés.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les trois mois de l'exercice écoulé.

AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau. Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou à défaut par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital, le solde s'il y a lieu est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

DISSOLUTION – LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelqu'en soit la cause. Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et de sociétés.
La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à clôture de celle-ci.

Toutefois, le mention « société en liquidation », ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les 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 sur requête de tout intéressé.
Le liquidateur représente 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 leurs parts.
Toutes contestations qui pourraient 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 compétent.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites, incomberont conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés. A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge de la société.

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Est nommé premier gérant de la société, MONSIEUR ELOUARGHY MOHAMED**, né le** [redacted] A [redacted] **de nationalité** [redacted] **demeurant** [redacted] pour une durée indéterminée.

Celui-ci déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être ainsi conférées, et qu'il n'existe aucune incompatibilité ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à sa nomination.

POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, seront faites sous la responsabilité du gérant, avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

ENGAGEMENTS CONTRACTES AU NOM DE LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION

Les soussignés donnent mandat au gérant pour contracter pour le compte de la société en formation les engagements suivants :

1. prendre en charge les frais, droits, honoraires, relatifs à la constitution de la société.

2. contracter auprès de tout organisme de crédit un prêt avec garantie hypothécaire sur les biens à acquérir.

3. procéder aux formalités nécessaires à l'ouverture d'un compte bancaire au nom de la société.

L'immatriculation de la société au greffe du tribunal de commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle même des engagements ci-dessus.

Fait à AVIGNON

le 20/06/2025

En autant d'exemplaires que requis par la loi.

MONSIEUR ELOUARGHY MOHAMED



MADAME EL HANDRIOUI ASMAE

