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

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

"WASH ANC"

Société civile immobilière au capital de 1 200 euros

Siège social : 6, Impasse Jean Carasso – 94360 Bry-Sur-Marne

STATUTS CONSTITUTIFS

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur [redacted] de nationalité française,
demeurant [redacted]

ci-après dénommé « l'Associé 1 »,

ET

Monsieur Clément BOIDEVAIX, né le [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] Bry-sur-Marne,

ci-après dénommé « l'Associé 2 »,

ci-après ensemble dénommés « les Associés »,

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE I – FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – 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 les articles 1845 et suivants du même code relatifs aux sociétés civiles, ainsi que par les présents statuts.

La société ne constitue pas une société civile de placement immobilier au sens de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et n'a pas vocation à faire appel public à l'épargne.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet, directement ou indirectement, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, en pleine propriété ou en tout autre démembrement, de tous biens et droits immobiliers à usage commercial ;
- la détention, l'administration et la gestion de ces biens et droits immobiliers ;
- la location, sous quelque forme que ce soit, desdits biens à usage commercial ;
- la réalisation de tous travaux de construction, rénovation, aménagement, entretien ou réparation nécessaires ou utiles à ces biens ;
- plus généralement, toutes opérations civiles, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et de nature à en faciliter la réalisation, à condition de ne pas modifier le caractère civil de la société ;
- et, exceptionnellement, l'aliénation du ou des biens immobiliers devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale :

« WASH ANC »

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » ou des initiales « SCI », ainsi que l'énonciation du capital social, l'adresse du siège social et le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

6, Impasse Jean Carasso – 94360 Bry-Sur-Marne

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de la gérance, sous réserve de ratification par les associés statuant en décision extraordinaire, ou par décision collective extraordinaire des associés dans les autres cas.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la société est fixée à 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée dans les conditions prévues aux présents statuts.

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

Les associés font apport à la société des sommes en numéraire suivantes, correspondant chacune à la valeur nominale des parts sociales souscrites par chacun d'eux :

Associé	Apport en numéraire	Nombre de parts	%
M. Alexandre MONTEIRO	600 €	60 parts	50 %
M. Clément BOIDEVAIX	600 €	60 parts	50 %
TOTAL	**1 200 €**	**120 parts**	**100 %**

Ces sommes ont été intégralement libérées à la souscription, ainsi qu'il en est justifié par un certificat de dépôt des fonds établi conformément à la loi, versées sur un compte bloqué ouvert au nom de la société en formation.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 1 200 € (mille deux cents euros).

Il est divisé en 120 parts sociales de 10 € (dix euros) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 120, intégralement souscrites et libérées, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- M. Alexandre MONTEIRO : 60 parts sociales, numérotées de 1 à 60 ;
- M. Clément BOIDEVAIX : 60 parts sociales, numérotées de 61 à 120.

ARTICLE 8 – MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective extraordinaire des associés, dans les conditions prévues à l'article 19 des présents statuts, par tous moyens et selon toutes modalités prévues par la loi (apports en numéraire ou en nature, incorporation de réserves, réduction motivée ou non par des pertes, etc.).

ARTICLE 9 – REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties, et de l'inscription sur le registre des associés tenu au siège social.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale confère à son titulaire un droit de propriété sur l'actif social et de participation aux bénéfices, proportionnel au nombre de parts existantes, ainsi qu'un droit de vote et de participation aux décisions collectives.

Les associés ne sont tenus des dettes sociales qu'à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, et après mise en demeure préalable et infructueuse de la société conformément à l'article 1858 du Code civil.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives régulièrement prises par les associés.

ARTICLE 11 – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

11.1 Forme des cessions

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les conditions prévues à l'article 1865 du Code civil (signification par huissier, acceptation par la société dans un acte authentique, ou dépôt d'un original au siège social contre attestation de dépôt) et opposable aux tiers après accomplissement de ces formalités et publication, le cas échéant, au registre du commerce et des sociétés.

11.2 Agrément

Toutes les cessions de parts sociales, à quelque titre que ce soit (y compris entre associés, au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant), sont soumises à l'agrément préalable des associés représentant au moins les trois quarts (3/4) des parts sociales, donné en décision collective extraordinaire.

Le projet de cession, indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du cessionnaire proposé, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifié à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La décision des associés sur l'agrément est notifiée au cédant dans les trois (3) mois de la dernière des notifications prévues ci-dessus ; à défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, les dispositions de l'article 1863 du Code civil sont applicables : les associés sont tenus, dans les six (6) mois du refus, de faire acquérir les parts par un associé, un tiers ou, avec le consentement du cédant, par la société elle-même en vue d'une réduction de capital.

11.3 Décès d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé. Elle continue entre les associés survivants et les héritiers ou légataires de l'associé décédé, sous réserve de l'agrément de ces derniers dans les conditions et selon la procédure prévues au paragraphe 11.2 ci-dessus. À défaut d'agrément, les héritiers ou légataires non agréés n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur, déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, à défaut d'accord amiable.

TITRE III – GERANCE

ARTICLE 12 – NOMINATION

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

Est nommé premier gérant de la société, pour une durée illimitée, à compter de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés :

Monsieur Alexandre MONTEIRO, demeurant [redacted]

qui déclare accepter les fonctions de gérant qui lui sont confiées et n'être frappé d'aucune interdiction, incapacité ou déchéance susceptible de lui en interdire l'exercice.

ARTICLE 13 – POUVOIRS DU GERANT

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux associés par la loi et les présents statuts.

Il représente la société à l'égard des tiers et dans ses rapports avec les administrations. À ce titre, il peut notamment : ouvrir et faire fonctionner tout compte bancaire ; encaisser toutes sommes dues à la société et en donner quittance ; conclure, renouveler ou résilier tout bail, y compris commercial ; signer tout acte d'acquisition ou de disposition d'un bien immobilier après accord des associés lorsque requis par les présents statuts ou la loi ; engager toute dépense d'entretien, de gestion ou de réparation ; représenter la société en justice, tant en demande qu'en défense.

Toutefois, le gérant ne peut, sans y avoir été autorisé par une décision collective extraordinaire des associés, procéder à l'acquisition ou à la cession de tout bien immobilier, contracter tout emprunt au nom de la société, ou consentir toute sûreté réelle sur les biens sociaux.

Dans les rapports avec les tiers de bonne foi, la société est engagée par les actes du gérant entrant dans l'objet social, y compris ceux qui excéderaient ses pouvoirs statutaires, sauf à démontrer que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou ne pouvait l'ignorer.

ARTICLE 14 – REMUNERATION DU GERANT

Les fonctions de gérant sont exercées à titre gratuit, sauf décision collective ordinaire ultérieure des associés fixant une rémunération, dont les modalités et le montant seront alors déterminés par ladite décision.

Le gérant a droit, en tout état de cause, au remboursement de ses frais et débours justifiés, exposés dans l'intérêt de la société et pour l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 15 – RESPONSABILITE DU GERANT

Le gérant est responsable, individuellement ou solidairement selon le cas, envers la société et envers les tiers, des infractions aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles, de la violation des présents statuts, et des fautes commises dans sa gestion.

ARTICLE 16 – CESSATION DES FONCTIONS

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

Le gérant est révocable par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, pour juste motif. Toute révocation sans juste motif peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant peut démissionner de ses fonctions, à charge d'en informer les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trois (3) mois à l'avance, sauf accord des associés pour un délai plus court.

TITRE IV – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 17 – MODALITES DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives sont prises, au choix du gérant, soit en assemblée réunie sur convocation adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la date fixée, indiquant l'ordre du jour, soit par consultation écrite, soit par acte sous seing privé signé de tous les associés (consentement unanime exprimé dans un acte).

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède. Un associé peut se faire représenter par un mandataire de son choix, associé ou non, muni d'un pouvoir régulier.

ARTICLE 18 – DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions ne portant pas modification des statuts, notamment : approbation des comptes annuels et affectation des résultats, nomination et révocation du ou des gérants, fixation de leur rémunération, autorisation des conventions réglementées, et plus généralement toutes décisions n'emportant pas modification statutaire.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (50 %) des parts sociales. Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première consultation, les associés sont convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont alors prises à la majorité des voix émises, quel que soit le nombre de parts représentées.

ARTICLE 19 – DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions emportant modification des statuts, notamment : modification de l'objet social, de la dénomination sociale, du siège social, de la durée de la société, augmentation ou réduction du capital social, agrément de cession ou transmission de parts sociales, fusion, scission, apport partiel d'actif, dissolution anticipée, transformation de la société, et acquisition ou cession de biens immobiliers par la société.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'avec l'accord d'un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts (3/4) des parts sociales.

ARTICLE 20 – PROCES-VERBAUX

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par le gérant, et le cas échéant par les associés présents, indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms des associés présents et représentés, les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, ou sur des feuillets mobiles numérotés, conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE V – COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DES RESULTATS – REGIME FISCAL

ARTICLE 21 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période courant depuis l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre de la même année (ou, si cette période est inférieure à six mois, jusqu'au 31 décembre de l'année suivante, sur décision du gérant).

ARTICLE 22 – COMPTES SOCIAUX

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément aux lois et usages du commerce. A la clôture de chaque exercice, le gérant dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, ainsi que les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe).

Le gérant établit un rapport de gestion sur la situation de la société durant l'exercice écoulé. Les comptes annuels, l'inventaire et le rapport de gestion sont soumis à l'approbation de l'assemblée des associés dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 23 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite de toutes charges et amortissements, constituent le bénéfice net. Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il peut être prélevé toute somme que les associés jugent utile d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves ou de report à nouveau.

Le solde est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales appartenant à chacun d'eux, sauf décision collective contraire relative à la mise en réserve.

ARTICLE 24 – REGIME FISCAL – OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES

La société relève, de plein droit, du régime fiscal des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du Code général des impôts (transparence fiscale), chaque associé étant personnellement imposé à raison de la quote-part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société.

Toutefois, conformément à l'article 206-3 et à l'article 239 du Code général des impôts, les associés décident, dès la constitution de la société, d'opter pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés (IS).

Cette option sera exercée selon les modalités et formes prévues par l'administration fiscale (notification à l'occasion de la déclaration de création d'activité ou dans les trois mois du début du premier exercice au titre duquel l'option est exercée). Les associés sont informés du caractère irrévocable de cette option, conformément aux dispositions de l'article 239, 1 du Code général des impôts.

En conséquence de cette option, la société sera personnellement redevable de l'impôt sur les sociétés sur ses résultats, dans les conditions de droit commun, et les distributions de bénéfices aux associés seront imposées entre leurs mains selon le régime des revenus de capitaux mobiliers.

ARTICLE 25 – OPTION POUR L'ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

Les locaux à usage commercial donnés en location par la société pouvant, selon la nature du bail, être exonérés de plein droit de la taxe sur la valeur ajoutée (article 261 D, 2° du Code général des impôts s'agissant des locations nues à usage professionnel), les associés décident que la société exercera, dans les conditions prévues

à l'article 260, 2° du Code général des impôts, l'option pour l'assujettissement à la TVA de ses locations immobilières.

Cette option sera formulée par déclaration expresse adressée au service des impôts dont dépend la société, et prendra effet dans les conditions de droit commun. Elle permettra à la société de facturer la TVA sur les loyers perçus et de récupérer la TVA grevant ses dépenses d'acquisition, de construction, d'aménagement et d'entretien des immeubles affectés à son activité de location.

Le gérant est chargé d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exercice de cette option auprès de l'administration fiscale, dans les délais requis.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 26 – DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme, par la réalisation ou l'extinction de son objet, par décision collective extraordinaire des associés, ou pour toute autre cause prévue par la loi.

La société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, la faillite personnelle, la liquidation ou le redressement judiciaire d'un associé ; elle continue entre les autres associés, à l'exclusion de l'associé en difficulté, sauf décision contraire des associés.

ARTICLE 27 – LIQUIDATION

À l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, les associés règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Après paiement du passif et remboursement du capital social, le solde disponible est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux.

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 – CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre la société et les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, à l'interprétation ou à l'exécution des présentes clauses, seront soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 29 – PUBLICITE ET IMMATRICULATION

Le gérant, ou tout mandataire muni des pouvoirs nécessaires, est chargé d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents statuts pour effectuer toutes formalités et faire toutes déclarations, publications et dépôts prescrits par la législation en vigueur.

ARTICLE 30 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présents statuts, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société et portés au compte des frais de constitution, à charge pour elle de les amortir avant toute répartition de bénéfices.

FAIT A |BRY SUR MARNE | LE 12/10/2026

En autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt légal et l'exécution des formalités requises :

Monsieur Al [redacted]

Associé et

Mons [redacted]

Associ

Signature précédée de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de gérant et bon pour statuts » :

Signature précédée de la mention « Bon pour statuts » :

Bon pour acceptation des fonctions de gérant et bon pour statuts

[redacted]

ANNEXE – ETAT DES SOUSCRIPTIONS ET DES VERSEMENTS

Associé	Apport en numéraire	Nombre de parts	%
M. Alexandre MONTEIRO	600 €	60 parts	50 %
M. Clément BOIDEVAIX	600 €	60 parts	50 %
TOTAL	**1 200 €**	**120 parts**	**100 %**

Les fonds correspondant aux apports en numéraire ci-dessus ont été déposés sur un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi qu'il résulte du certificat du dépositaire des fonds joint au dossier d'immatriculation.