

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

DEB

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros

Siège social : 61 avenue du Général de Gaulle, 92800 Puteaux

En cours d'immatriculation au R.C.S. de Nanterre

STATUTS

Statuts constitutifs – non enregistrés

HF

HF

LES SOUSSIGNÉS

1. La société MAISON CRAFT, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 200 euros, dont le siège social est situé 231 rue Saint-Honoré, 75001 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 931 569 263, représentée par son Président, Monsieur Houssam FAKIH, dûment habilité à l'effet des présentes ;

2. Monsieur Houssam FAKIH, né le [REDACTED] mai 1978 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demeurant [REDACTED] [REDACTED] 92800 Puteaux ;

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

TITRE I – FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

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 immobilière, régie par les articles 1832 à 1870 du Code civil, par l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables, ainsi que par les présents statuts.

Cette société ne sera jamais, ni par son objet ni dans ses actes, une société commerciale ; elle conservera en toutes circonstances un caractère strictement civil.

Article 2 – Objet

La société a pour objet, en France :

- l'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion et la mise en valeur, par voie de location nue ou par tout autre moyen à caractère civil, de tous immeubles et droits immobiliers ;
- et notamment l'acquisition d'un appartement situé 61 avenue du Général de Gaulle, 92800 Puteaux, correspondant aux lots de copropriété numéros 8 et 19, ainsi que sa mise en location nue ;
- l'obtention de tous financements et crédits nécessaires à la réalisation de cet objet, ainsi que la constitution de toutes garanties et sûretés réelles, notamment hypothécaires, sur les biens sociaux au profit des établissements prêteurs ;
- la location nue des biens sociaux, en particulier au profit de toute société d'exploitation chargée, le cas échéant, d'en assurer l'exploitation en meublé ou para-hôtelière en son nom propre ;
- et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la société.

Il est expressément précisé que la société s'interdit toute activité de location en meublé ou d'exploitation para-hôtelière exercée en son nom, ainsi que toute opération d'achat de biens en vue de leur revente, qui seraient de nature à lui conférer un caractère commercial.

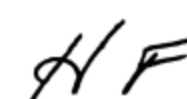
Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination : **DEB**.

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » ou des initiales « S.C.I. », de l'énonciation du capital social ainsi que du lieu et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé au 61 avenue du Général de Gaulle, 92800 Puteaux.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, qui est alors habilitée à modifier les statuts en conséquence, et en tout autre lieu en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 – Durée

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

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance provoque une décision collective des associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

TITRE II – APPORTS – CAPITAL – PARTS SOCIALES

Article 6 – Apports

Les soussignés font à la société les apports en numéraire suivants :

- la société MAISON CRAFT, une somme de **neuf cent cinquante euros (950 €)** ;
- Monsieur Houssam FAKIH, une somme de **cinquante euros (50 €)** ;

soit un total d'apports en numéraire de **mille euros (1 000 €)**.

Ces sommes ont été intégralement libérées et sont dès à présent à la disposition de la société, ainsi que les associés le reconnaissent.

Article 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **mille euros (1 000 €)**. Il est divisé en cent (100) parts sociales de dix euros (10 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports comme suit :

Associé	Nombre de parts	Numéros
MAISON CRAFT (SASU)	95 parts	1 à 95
Houssam FAKIH	5 parts	96 à 100
Total égal au nombre de parts composant le capital social	100 parts	

Les associés déclarent que ces parts sont réparties entre eux dans les proportions ci-dessus indiquées et qu'elles sont toutes libérées.

Article 8 – Modification du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit, en une ou plusieurs fois, par décision collective extraordinaire des associés, dans les conditions prévues aux présents statuts. En cas de réduction, les droits des créanciers sociaux sont préservés conformément à la loi.

Article 9 – Représentation des parts – Droits et obligations des associés

Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant le capital social et des cessions régulièrement consenties.

Chaque part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

À l'égard des tiers, 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 des paiements, conformément à l'article 1857 du Code civil. Ils ne sont pas tenus solidairement. Dans leurs rapports entre eux, les associés contribuent aux pertes dans la même proportion.

Article 10 – Cession des parts sociales

Toute cession de parts doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la société qu'après l'accomplissement des formalités prévues à l'article 1865 du Code civil, et aux tiers qu'après publicité au Registre du commerce et des sociétés.

Les parts sociales ne peuvent être cédées, y compris entre associés, qu'avec l'agrément des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, donné par décision collective extraordinaire. Cet agrément est requis quelle que soit la qualité du cessionnaire, qu'il s'agisse d'un tiers, d'un autre associé, du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés. La société dispose d'un délai de six mois pour faire connaître sa décision ; à défaut de réponse dans ce délai, le consentement est réputé acquis. En cas de refus d'agrément, les associés ou la société sont tenus d'acquérir ou de faire acquérir les parts, dans les conditions et délais prévus aux articles 1862 et 1863 du Code civil, le prix étant, à défaut d'accord, déterminé par expert désigné dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 11 – Décès – Incapacité – Dissolution d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la liquidation judiciaire ou la dissolution de l'un de ses associés. Elle continue entre les associés survivants et les ayants droit de l'associé décédé, sous réserve, pour ces derniers, de l'agrément prévu à l'article 10 lorsqu'ils ne sont pas déjà associés, à l'exception du conjoint survivant et des héritiers en ligne directe qui sont admis de plein droit.

TITRE III – GÉRANCE

Article 12 – Nomination et durée des fonctions

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non, nommés par décision collective ordinaire des associés.

Est nommé premier gérant de la société, pour une durée illimitée : **Monsieur Houssam FAKIH**, demeurant [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 92800 Puteaux, qui déclare accepter ces fonctions et n'être frappé d'aucune incompatibilité ni interdiction susceptible de l'empêcher de les exercer.

Article 13 – Pouvoirs de la gérance

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social, conformément à l'article 1849 du Code civil.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion et de disposition que demande l'intérêt de la société. Il a notamment le pouvoir de contracter, pour le compte de la société et auprès de tout établissement, tous emprunts, ouvertures de crédit et prêts, sans limitation de montant, et de conférer sur les biens sociaux toutes garanties et sûretés réelles, notamment hypothécaires ou par voie de privilège de prêteur de deniers, en vue de financer l'acquisition, les travaux, l'amélioration, la réparation ou la conservation des biens sociaux, ou de refinancer les concours existants.

Le gérant exerce ces pouvoirs dans le respect des engagements souscrits par la société envers les établissements prêteurs, en particulier de toute clause limitant l'endettement de la société ou la constitution de nouvelles sûretés sur les biens sociaux.

Toutefois, sont soumises à l'autorisation préalable d'une décision collective ordinaire des associés l'acquisition de tout bien ou droit immobilier autre que celui visé à l'article 2, ainsi que l'aliénation de tout bien ou droit immobilier de la société, y compris celui visé à l'article 2. Pour éviter toute difficulté, les associés approuvent d'ores et déjà l'opération d'acquisition visée à l'article 2, ainsi que son financement par voie d'emprunt et la constitution des sûretés réelles correspondantes.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit pour chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 14 – Rémunération de la gérance

Les fonctions de gérant sont gratuites, sauf décision collective ordinaire des associés qui pourrait lui allouer une rémunération et en fixer le montant et les modalités. Le gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement exposés dans l'intérêt de la société, sur justificatifs.

Article 15 – Cessation des fonctions – Révocation

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'incapacité, l'interdiction de gérer, la démission ou la révocation. Le gérant est révocable par une décision collective ordinaire des associés. Il est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le gérant démissionnaire doit notifier sa décision à chacun des associés au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée.

TITRE IV – DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 16 – Nature et forme des décisions

Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, en assemblée générale, par consultation écrite des associés, ou résultent du consentement de tous les associés exprimé dans un acte. La réunion d'une assemblée est toutefois de droit si elle est demandée par un ou plusieurs associés représentant au moins le quart du capital social. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède.

Article 17 – Décisions ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions ne modifiant pas les statuts, notamment l'approbation des comptes, l'affectation du résultat, la nomination et la révocation du gérant, sa rémunération et les autorisations à lui donner. Elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas atteinte lors d'une première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont alors prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

Article 18 – Décisions extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions emportant modification des statuts, l'agrément des cessions de parts à des tiers, l'augmentation ou la réduction du capital, la prorogation ou la dissolution anticipée de la société. Elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. Toutefois, la transformation de la société et le changement de nationalité requièrent l'unanimité des associés, de même que toute décision augmentant les engagements des associés.

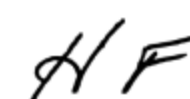
Article 19 – Assemblées – Information des associés

Les associés sont convoqués aux assemblées par la gérance, quinze jours au moins avant la date de la réunion, par lettre recommandée ou par tout moyen écrit, comportant l'ordre du jour. L'assemblée est présidée par le gérant ou, en cas de pluralité, par le plus âgé d'entre eux. Toute délibération est constatée par un procès-verbal. Une fois par an au moins, la gérance rend compte de sa gestion aux associés ; ceux-ci ont le droit d'obtenir, au moins une fois l'an, communication des livres et documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale.

TITRE V – EXERCICE SOCIAL – COMPTES – RÉSULTATS – COMPTES COURANTS

Article 20 – 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 le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2026.



Article 21 – Comptes sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales. Compte tenu de la présence d'un associé soumis à l'impôt sur les sociétés, la société tient une comptabilité d'engagement conforme aux règles applicables aux entreprises commerciales, permettant notamment la constatation des amortissements et la détermination de la quote-part de résultat de chaque associé selon le régime fiscal qui lui est propre. À la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport de gestion. Ces documents sont soumis à l'approbation des associés statuant en décision collective ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 22 – Affectation et répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, charges, impôts, amortissements et provisions, constituent le bénéfice comptable. Ce bénéfice, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, est à la disposition des associés qui, par décision collective, peuvent le distribuer, le reporter à nouveau ou l'affecter à tous comptes de réserves ; les distributions éventuelles portent sur ce résultat comptable. Conformément au régime fiscal des sociétés de personnes, l'imposition est en revanche établie chez chaque associé à raison de sa quote-part et selon les règles propres à son régime fiscal, dans les conditions de l'article 26, que le bénéfice soit ou non distribué.

Article 23 – Comptes courants d'associés

Chaque associé peut, avec l'accord de la gérance, verser ou laisser à la disposition de la société toutes sommes en compte courant. Les conditions de fonctionnement, de rémunération éventuelle et de remboursement de ces comptes courants sont fixées par convention entre l'associé et la gérance, ou par décision collective. Lorsque la société a contracté un emprunt, les associés s'engagent, si l'établissement prêteur l'exige, à bloquer leurs comptes courants et, le cas échéant, à en subordonner le remboursement pendant toute la durée du prêt ; le remboursement ne peut alors intervenir qu'avec l'accord préalable de cet établissement. Les comptes courants ne peuvent en aucun cas devenir débiteurs.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 24 – Dissolution

La société est dissoute à l'arrivée du terme, sauf prorogation, par la réalisation ou l'extinction de son objet, par décision collective extraordinaire des associés, ou par décision judiciaire pour justes motifs. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

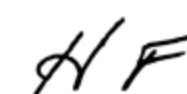
Article 25 – Liquidation

À la dissolution, la société est en liquidation. Sa dénomination est suivie de la mention « société en liquidation ». Les associés nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs. Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement du capital libéré et non amorti ; le surplus, s'il en existe, est réparti entre les associés en proportion du nombre de leurs parts.

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 – Régime fiscal

La société relève du régime fiscal des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du Code général des impôts : ses résultats sont imposés entre les mains des associés. La société n'opte pas pour l'impôt sur les sociétés. Les associés personnes physiques sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers ; la quote-part de résultat revenant à un associé soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée et imposée selon les règles applicables à cet impôt, conformément à l'article 238 bis K du même code.

Article 27 – Jouissance de la personnalité morale – Actes accomplis pour le compte de la société en formation

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication des engagements qui en résultent, est annexé aux présents statuts ; l'immatriculation emportera reprise de ces actes par la société. En outre, les associés donnent mandat au gérant à l'effet d'accomplir, entre la signature des statuts et l'immatriculation, les actes et engagements entrant dans l'objet social et dans ses pouvoirs, dont la reprise interviendra de plein droit.

Article 28 – Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, entre les associés ou entre un associé et la société, relativement aux affaires sociales ou à l'interprétation ou à l'exécution des présents statuts, sont soumises aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

Article 29 – Publicité – Pouvoirs – Frais

Tous pouvoirs sont donnés au gérant et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents statuts à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et d'immatriculation prescrites par la loi. Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la société et portés au compte de ses frais d'établissement.

Fait à Puteaux,

Le 21 août 2026,

En autant d'originaux que requis par la loi et les besoins des formalités de dépôt et de publicité.

MAISON CRAFT (SASU)

représentée par Houssam FAKIH, Président

« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Houssam Fakih

21/08/2026

Houssam FAKIH

associé et gérant

« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Houssam Fakih

21/08/2026