

AB IMMO

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros

Siège social : 24, route de Tonneins

47160 RAZIMET

Registre du Commerce et des Sociétés d'AGEN

STATUTS

Les soussignés :

- **Monsieur Bruno DE FIGUEIREDO AUGUSTO**, né le 29 juillet 1984 à COIMBRA (Portugal), de nationalité portugaise, demeurant 4227, route de Sainte Gemme - lieudit Berdery 47430 CALONGES, non marié,
- **Madame Sara DOS SANTOS CORDEIRO**, née le 16 janvier 1985 à TONNEINS, de nationalité française, demeurant 4227, route de Sainte Gemme - lieudit Berdery 47430 CALONGES, non mariée,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière qu'ils ont convenu de constituer.

Titre I. – Forme. Dénomination. Siège. Objet. Durée

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé entre les soussignés, une société civile immobilière qui sera régie par les présents statuts et les articles 1832 et suivants du Code civil.

ARTICLE 2 – DENOMINATION

La société prend la dénomination : AB IMMO

Dans tous les actes, factures et autres documents émanant de la société, la dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" et de l'indication du montant du capital social.

ARTICLE 3 – SIEGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé à : 24, route de Tonneins 47160 RAZIMET.

Il peut être transféré en tout autre endroit par décision collective extraordinaire des associés prise à la majorité prévue dans les présents statuts.

ARTICLE 4 – OBJET SOCIAL

La société a pour objet : **l'acquisition de biens ou droits immobiliers ; l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers.**

La société peut encore engager le personnel nécessaire et plus généralement, procéder à toutes opérations financières, mobilières et immobilières, y compris la cession de tous biens et droits immobiliers, se rapportant à l'objet social et n'altérant pas son caractère civil.

ARTICLE 5 – DUREE – EXERCICE FISCAL

La durée de cette société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution et de prorogation prévus ci-après.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Titre II – Apports. Capital social. Parts sociales

ARTICLE 6 – APPORTS

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

1° Madame Sara DOS SANTOS CORDEIRO, la somme de cinq cents euros (500 €)

2° Monsieur Bruno DE FIGUEIREDO AUGUSTO, la somme de cinq cents euros (500 €)

Le montant total des apports s'élève à mille euros (1.000 €), total égal au capital social énoncé ci-après.

Les soussignés déclarent que les apports en numéraire énumérés ci-dessus ont été intégralement libérés.

Ces fonds ont été déposés à un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi qu'en atteste le certificat émis par le dépositaire des fonds.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social, composé de ces apports, s'élève à la somme de MILLE EUROS (1.000 €).

Il est divisé en cinq cents (500) parts de deux (2) euros chacune, attribuées aux associés dans la proportion de leurs apports respectifs.

Le capital social se compose ainsi de la façon suivante :

1° Madame Sara DOS SANTOS CORDEIRO, 250 parts sociales,

2° Monsieur Bruno DE FIGUEIREDO AUGUSTO, 250 parts sociales,

Soit au total 500 parts sociales.

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois notamment lors de l'admission de nouveaux associés, soit par la création de parts nouvelles représentant des apports en nature ou en espèces, soit par l'augmentation de la valeur nominale des parts existantes.

La réduction du capital social par voie de rachat des parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévoit une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés, le tout à défaut d'autre décision des associés.

ARTICLE 9 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Les droits des associés dans la société résultent seulement des présents statuts et, le cas échéant, de tous actes ou décisions sociales portant modification du capital ou de sa répartition, ainsi que des cessions ou transmissions régulières sans que les parts sociales puissent être représentées par des titres négociables, nominatifs ou au porteur.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent ou de la société.

La propriété emporte l'obligation pour l'associé de satisfaire aux appels de fonds qui pourraient s'avérer nécessaires, notamment dans les cas de rachat par la société de ses propres parts visés aux articles 11, 12 et 13 des présents statuts.

Chaque part donne droit à une fraction, proportionnellement au nombre des parts existantes, dans la propriété de l'actif social et pour la participation aux résultats éventuels de la société.

Chaque part ouvre à son titulaire le droit de vote au sein des assemblées d'associés. Etant précisé que lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans le cadre d'une assemblée générale ordinaire, et au nu-propriétaire dans le cas d'une assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 10 – NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique, et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil.

Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 11 – CESSIION DE PARTS ENTRE VIFS

Les cessions seront rendues opposables à la société soit dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, soit par le dépôt d'un original de l'acte de cession en vue de son inscription sur le registre de la société, au siège social, contre remise par le gérant d'une attestation de dépôt.

Les cessions ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après dépôt, en annexe du registre du commerce et des sociétés de l'acte de cession dûment enregistré aux Impôts.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers non associés y compris les ascendants, descendants ou au conjoint de l'un d'eux, qu'avec l'agrément préalable de la société. Cet agrément ne pourra être acquis qu'à la majorité des trois quarts des parts sociales, prévue pour les décisions extraordinaires.

Le projet de cession doit être notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les nom, prénoms, qualité et

domicile du cessionnaire doivent être mentionnés ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix de cession.

Dans le délai de trois mois, suivant la dernière des notifications visées à l'alinéa précédent, la société signifie dans les mêmes formes son consentement exprès à la cession. Si dans le même délai, la société n'a pas fait connaître sa décision, elle est réputée avoir tacitement consenti.

Si la société refuse de consentir à la cession projetée, elle doit, avant l'expiration du délai stipulé à l'alinéa précédent, faire présenter un successeur et, le cas échéant, agréer ou présenter elle-même une offre de rachat des parts de l'associé cédant. À défaut d'une telle offre, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Cette procédure d'agrément est applicable lorsque le conjoint d'un associé marié sous le régime de la communauté revendique la qualité d'associé postérieurement à une acquisition de parts ou un apport fait par son époux au moyen de biens communs, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil. Dans ce cas l'époux concerné ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité. En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

ARTICLE 12 – RETRAIT VOLONTAIRE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer de la Société sous réserve de l'accord unanime des autres associés. L'associé doit alors notifier sa demande de retrait à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai pour la présentation de l'offre de rachat ou la décision de refus du retrait est fixé à trois mois à compter de la demande de retrait, et doit faire l'objet d'une assemblée générale des associés.

Si plusieurs associés expriment le souhait d'acquérir les parts du retrayant, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans la Société.

Le retrait d'un associé peut également être autorisé pour juste motif par une décision de justice, dans les conditions fixées par la loi et la jurisprudence en la matière.

ARTICLE 13 – CESSION APRES DECES

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un des associés, mais se poursuit entre les seuls associés survivants.

Les héritiers et ayants droit de l'associé décédé ne deviennent pas associés et n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. S'ils revendiquent la qualité d'associé, ils doivent être agréés par les autres associés, qui disposent d'un droit de préférence pour acquérir ces parts en priorité.

L'associé qui souhaite faire valoir son droit de préférence doit prendre l'option dans un délai de trois mois à compter du jour d'ouverture de la succession, par lettre recommandée avec accusé de réception à la société, ou par lettre remise contre reçu du gérant.

En cas de conflit entre associés pour exercer ce droit de préférence, chacun des associés a droit à la moitié des parts sociales à acquérir.

A défaut, la société dispose d'un délai de trois mois à compter du décès pour acquérir ou faire acquérir les parts de l'associé décédé.

La valeur des droits sociaux est estimée au jour du décès de l'associé.

ARTICLE 14 – FIXATION DU PRIX

Pour l'application des articles 11.2., 12 et 13, et dans tous les cas de rachat par les associés restant ou par un tiers que ceux-ci désigneraient, en cas de non-agrément du cessionnaire présenté, le prix de cession ou de rachat sera déterminé d'après la situation active et passive de la Société. A défaut d'accord entre les intéressés, le prix sera déterminé par expert, choisi par les parties ou désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Titre III – Administration**ARTICLE 15 – GERANCE**

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants nommés par décision ordinaire de l'assemblée.

Le premier gérant est ici nommé, pour une durée non définie :

- **Monsieur Bruno DE FIGUEIREDO AUGUSTO**, né le 29 juillet 1984 à COIMBRA (Portugal), de nationalité portugaise, demeurant 4227, route de Sainte Gemme - lieudit Berdery 47430 CALONGES.

Les gérants peuvent démissionner et sont révoqués dans les conditions de majorité fixées pour leur nomination.

Les fonctions du gérant cessent par son décès, son redressement ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission. Le décès, la révocation ou la démission du gérant, associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

ARTICLE 16 – POUVOIRS ET RESPONSABILITE DES GERANTS

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour administrer les biens et les affaires de la société conformément à l'objet social.

Le gérant peut, sous sa responsabilité, donner mandat à un autre gérant ou à un associé pour un ou plusieurs objets déterminés.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers s'il n'est pas établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les actes d'aliénation ou de disposition de tous droits et biens mobiliers et immobiliers, de même que toutes opérations d'emprunt, d'aval ou de caution, doivent être préalablement autorisés par une décision collective des associés, prise à la majorité fixée à l'article 21 ci-après pour les décisions ordinaires.

Toutefois, les engagements entrant dans l'objet social, y compris notamment les actes de disposition, dont le montant total par exercice social n'excédera pas la somme de 3.000 euros, peuvent être pris sans autorisation préalable.

Les gérants sont responsables, individuellement ou solidairement selon les cas, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

ARTICLE 17 – REMUNERATION DE LA GERANCE

La rémunération de la gérance est fixée par une décision des associés prise à la majorité prévue à l'article 21 ci-après pour les décisions ordinaires. La décision fixant la rémunération de la gérance détermine également les modalités de remboursement des frais exposés par elle dans l'intérêt de la société.

Titre IV – Décisions collectives**ARTICLE 18 – CONVOCATION DES ASSEMBLEES**

Les décisions qui excèdent les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés réunis en assemblée.

La gérance a la faculté de convoquer les associés en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice pour statuer sur ces comptes.

D'autres assemblées pourront avoir lieu à toute époque de l'année, soit sur convocation de la gérance, soit à la demande d'un ou plusieurs associés représentant la moitié en nombre de ceux-ci ou le quart du capital.

Toute convocation est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant l'ordre du jour, le lieu et l'heure de la réunion, quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, ou bien par mode d'envoi électronique à une adresse reconnue fiable.

Toutefois, si tous les associés sont présents ou représentés, et signent le procès-verbal par eux-mêmes ou leur mandataire, l'assemblée est valablement tenue même à défaut de convocation dans les formes et délai ci-dessus.

ARTICLE 19 – TENUE DE L'ASSEMBLEE. PROCES-VERBAUX

L'assemblée se réunit au siège de la société ou en tout autre lieu fixé par la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou par le plus ancien d'entre eux s'ils sont plusieurs.

Toute délibération fait l'objet d'un procès-verbal signé par les associés présents et contenant notamment la date et le lieu de la réunion, son ordre du jour détaillé, l'identité des associés présents ou représentés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial coté et paraphé par le président du tribunal de grande instance ou l'un des magistrats désignés par lui. Ce registre sera conservé au siège de la société.

Toutes copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par le liquidateur.

ARTICLE 20 – ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Chaque associé participe aux assemblées. Il peut s'y faire représenter par un autre associé porteur d'un mandat écrit. Chaque associé dispose d'autant de voix qu'il dispose de parts. Les propriétaires indivis de parts sociales sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

ARTICLE 21 – QUORUM ET MAJORITES

Sauf dispositions particulières des présents statuts :

- Les décisions ordinaires sont prises à la majorité des voix exprimées par les associés présents ou représentés possédant au moins la moitié des parts sociales,

- Les décisions extraordinaires, à la majorité des trois quarts des voix exprimées par les associés présents ou représentés possédant au moins les trois quarts des parts sociales.

En aucun cas, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans le consentement de celui-ci.

Si les associés sont au nombre de deux, toutes décisions sont prises à l'unanimité.

Titre V – Comptes sociaux – Affectation des résultats – Régime fiscal
ARTICLE 22 – REGIME FISCAL - COMPTES SOCIAUX – INFORMATION DES ASSOCIES

La société opte pour le régime de l'impôt sur les sociétés (IS).

Il est tenu sous la responsabilité de la gérance les écritures régulières des opérations de la société.

Dans les trois mois qui suivent la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes de l'exercice précédent sous le format de son choix et dans les conditions de la loi.

À toute époque, chaque associé peut prendre connaissance par lui-même des documents énumérés à l'alinéa précédent et poser par écrit à la gérance des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

ARTICLE 23 – AFFECTATION DES RESULTATS ET CONTRIBUTION AUX DETTES

Les bénéfices nets de l'exercice, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau, par l'Assemblée générale, seront distribués entre les associés, à l'époque fixée par l'assemblée proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

ARTICLE 24 – COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Les associés ont la faculté de procéder à des avances en trésorerie au profit de la société, qui s'analyseront en apport en compte courant et seront remboursables à tout moment sur simple requête de l'associé.

Les associés prennent l'engagement de ne pas former de demande de remboursement anticipé de leur compte courant à contretemps ou avec l'incidence de mettre en péril la trésorerie de la société.

Titre VI – Prorogation. Transformation. Dissolution Liquidation

ARTICLE 25 – PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance sera tenue de provoquer une décision collective extraordinaire des associés pour décider dans les conditions requises par l'article 21 ci-dessus, si la société sera prorogée ou non et pour quelle durée.

ARTICLE 26 – DISSOLUTION

La société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée. Toutefois, la dissolution anticipée peut résulter d'une décision collective des associés ; d'une décision judiciaire ; du décès simultané de tous les associés ; de la demande de retrait de tous les associés.

ARTICLE 27 – LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution, pour quelque cause que ce soit. Sa dénomination sociale doit être suivie de la mention "Société en liquidation", sur tous les actes et documents sociaux destinés aux tiers.

Le ou les liquidateurs sont désignés par l'assemblée des associés qui prononce la dissolution, aux conditions de majorité requises pour les décisions ordinaires. Il représente la société pendant la durée de la liquidation et dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion, la réalisation de l'actif et l'apurement du passif.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur le compte définitif, sur le quitus de la gestion du ou des liquidateurs, sur la répartition, le cas échéant, de l'actif net subsistant.

ARTICLE 28 – PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au RCS. La société est réputée reprendre à son compte tous les actes qui auront été passés antérieurement par les associés fondateurs dans son intérêt.

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

Fait à RAZIMET
Le 25 janvier 2024

Madame Sara DOS SANTOS CORDEIRO	Monsieur Bruno DE FIGUEIREDO AUGUSTO
<div data-bbox="416 1709 671 1803"> DocuSigned by:  D4C4C214576640E... </div>	<div data-bbox="1059 1709 1441 1803"> DocuSigned by:  6A7973FB9A9F429... </div>