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

A PRIMEIRA

Société Civile Immobilière au capital de 100 Euros

Siège social :

61 rue de la Libération
33150 CENON

STATUTS CONSTITUTIFS

PA PA

<u>Les soussignés</u> :

SASU CARDENHA ANCESTOR
Dont le siège social est domicilié au 61 rue de la Libération à CENON (33)
Représentée par Pierre AFONSO, né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]

Et

Monsieur Pierre AFONSO
Demeurant [redacted]
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
Divorcé, [redacted] depuis et non lié par un pacte civil de solidarité

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une **société civile immobilière** qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

ARTICLE 1 - FORME :

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil et par les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET :

La Société a pour objet : la propriété, la location, la gestion et, plus généralement, l'exploitation par bail, location ou autrement d'immeubles que la société se propose d'acquérir, de louer et plus généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION :

La dénomination de la Société est : **A PRIMEIRA**

Elle doit être précédée ou suivie des mots : « **Société Civile Immobilière** ». Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

PA PA

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL :

Le siège social est fixé : **61 rue de la Libération, 33150 CENON.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE :

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS :

Le capital social est constitué par les apports en numéraire suivants :

- SASU CARDENHA ANCESTOR : 95 Euros
- Monsieur Pierre AFONSO : 5 Euros

Soit au total la somme de **100 Euros**.

Monsieur Pierre AFONSO et la SASU CARDENHA ANCESTOR procèdent à une libération immédiate de leurs apports, soit la somme de **100 Euros**, laquelle somme a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation, à la Banque Populaire, agence de Le Haillan ainsi que les associés le reconnaissent.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL :

Le capital social est fixé à 100 Euros.

Il est divisé en 100 parts de 1 Euro chacune, lesquelles sont attribuées

comme suit :

- SASU CARDENHA ANCESTOR souscrit **95** parts sociales numérotées de 1 à 95 ;
- Monsieur Pierre AFONSO souscrit **5** parts sociales numérotées de 96 à 100.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : **100 parts**.

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, et ceci dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés.

PA PA

ARTICLE 8 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES :

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

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 9 - INDIVISIBILITE DES PARTS :

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis d'une part, héritier ou ayant cause d'un associé décédé, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, ainsi que de droit, pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

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

Les associés contribuent, dans la même proportion, aux pertes.

ARTICLE 11 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts lui appartenant.

Mais vis à vis des créanciers sociaux, chacun des associés est tenu pour une part égale quel que soit le nombre de parts lui appartenant conformément à l'article 1863 du Code Civil.

PA PA

ARTICLE 12 - ADHESION AUX STATUTS

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières en quelques mains qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions collectives des associés.

Les représentants, héritiers, ayant cause ou créanciers d'un associé, même s'ils comprennent des mineurs ou des incapables ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, papiers ou valeurs de la société, en demander le partage ou la licitation, s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration ; ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés.

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Constatation et opposabilité

Les cessions de parts doivent être constatées par acte notarié ou sous seings privés.

Elles ne sont opposables à la Société qu'après avoir été signifiées à la Société par acte extrajudiciaire ou acceptées par la société dans un acte notarié conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après dépôt au Greffe du Tribunal compétent de deux originaux de l'acte sous seing privé ou notarié.

A défaut, le cédant sera réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé.

Il restera tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

Conditions d'intervention – Agrément

Toute cession entre associés est libre.

Toute cession à une personne étrangère à la société doit être autorisée par un ou plusieurs associés représentant au moins les ¾ du capital social.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts en fait notification avec demande d'agrément, à la société et à chacun de ses coassociés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

PA PA

En cas d'agrément, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément, tous les associés en sont avertis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et disposent d'un délai de six mois, pour se porter acquéreurs, étant entendu que, s'ils sont plusieurs, ils sont réputés acquéreurs en proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification à la société du projet de cession.

Le cas échéant, la société peut soit acquérir elle-même tout ou fraction des parts sociales, soit les faire acquérir par un tiers qu'elle désigne sauf, s'il y a lieu, à le faire agréer par les associés.

Le nom du ou des candidats acquéreurs, associés, tiers ou de la société elle-même, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'accord sur le prix offert, il y a recours à l'expertise conformément aux dispositions réglementaires et législatives en vigueur.
Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois, à compter du jour de la notification du projet de cession à la société, l'agrément est réputé acquis à moins que dans le même délai, les autres ne décident la dissolution anticipée de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il renonce à sa cession de parts.

ARTICLE 14 - RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'accord unanime des associés.

Ce retrait peut être autorisé pour justes motifs par une décision du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date d'effet.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé.

En cas de décès ou de disparition de la personnalité morale d'un associé, la société continue exclusivement entre les associés subsistants.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent demander leur agrément, selon

PA PA

le cas, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé. À défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

ARTICLE 15 - NOMINATION ET POUVOIRS DU GERANT

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le premier gérant de la société, désigné par les associés pour une durée illimitée, est :

- Monsieur Pierre AFONSO

Celui-ci déclare accepter ses fonctions.

Le gérant est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut faire tout acte de gestion dans l'intérêt de la Société.

Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, il est convenu que le gérant ne peut, sans y avoir été autorisé au préalable par une décision prise à la majorité des associés représentant les ¾ du capital, acheter, vendre ou échanger tous immeubles et fonds de commerce, contracter des emprunts pour le compte de la Société, autres que les découverts normaux en banque, constituer une hypothèque sur un immeuble social ou un nantissement sur le fonds de commerce.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

ARTICLE 16 - DEMISSION OU DECES DU GERANT

Les fonctions du ou des gérants statutaires ne peuvent cesser que par leur décès, interdiction, faillite, redressement ou liquidation judiciaire, démission ou encore par décision de révocation des associés prise pour motifs légitimes.

Les gérants peuvent démissionner de leurs fonctions, en prévenant les associés par lettre recommandée individuelle.

ARTICLE 17 - RESPONSABILITE DU GERANT

Le gérant ne contracte en sa qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société.

Mais s'il a également la qualité d'associé, il est tenu à ce titre des dettes sociales, conformément à l'article 11.

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 sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, 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.

ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte. Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur les comptes sociaux.

Les décisions ordinaires sont prises par la majorité des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Les décisions extraordinaires sont prises par un ou plusieurs associés

PA PA

représentant plus des trois-quarts du capital social.

L'acquisition et la vente d'immeubles par la SCI A PRIMEIRA ou tout acte entraînant une formalité aux hypothèques sont considérées comme des actes de gestion de la Société excédant les pouvoirs du gérant et nécessitant une décision prise à la majorité des associés représentant les ¾ du capital.

Dans l'hypothèse du démembrement de la propriété des parts sociales, le droit de vote, tant en assemblée ordinaire qu'en assemblée extraordinaire, sera exercé par l'usufruitier.

Dans les rapports des associés entre eux, aucune forme spéciale n'est prescrite pour les décisions prises.

Les associés établiront, soit un procès-verbal soit un acte régulier qui devra être signé par l'unanimité des membres ou par la majorité légalement requise.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé justifiant de son pouvoir.

Les conditions et modalités de convocation et de délibération des associés en assemblée ou par consultation écrite sont fixées selon les dispositions des articles 1852 à 1856 du Code civil et 40 à 48 du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL & COMPTES SOCIAUX

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

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 décembre 2026.**

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), l'inventaire ainsi qu'un rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Tous ces documents sont soumis aux associés réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation du résultat.

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

PA PA

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice distribuable est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 21 - AVANCES EN COMPTE COURANT

Chaque associé pourra avec le consentement de ses coassociés faire des avances en compte courant à la société, pour une durée et moyennant un intérêt qui seront fixés d'accord entre eux.

Les intérêts seront payables tous les ans, sauf convention contraire, à terme échu.

ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

PA PA

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

ARTICLE 24 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

PA PA

ARTICLE 25 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises au Tribunal de Grande Instance du siège social, ou à son Président.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile dans l'arrondissement du siège social et toutes assignations ou significations seront régulièrement données à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal du siège social.

ARTICLE 26 - REPRISE DES ENGAGEMENTS PUBLICITE POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présentes, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés aux gérants pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution et à l'immatriculation de la Société.

Fait à Créon, le 16/07/2025

Pierre AFONSO



Pour la SASU CARDENHA ANCESTOR,
Pierre AFONSO



Annexe aux statuts de la SCI A PRIMEIRA

Actes accomplis pour le compte de la société en formation

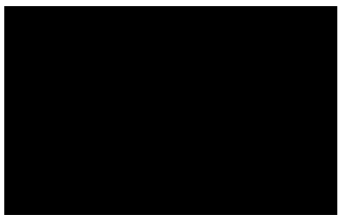
Conformément aux dispositions de l'article 26, les associés reconnaissent que les actes ci-dessous ont été accomplis, avant la signature des présents statuts, pour le compte de la société en formation. Ils s'engagent à ce que la société, une fois immatriculée, reprenne expressément ces actes, conformément à l'article 1843 du Code civil.

Date	**Nature de l'acte**	**Partie signataire**	**Engagement résultant pour la société**
30/06/2025	Compromis de vente d'un bien immobilier sis 40 avenue du Desclaud, (cellule 003B) Lieu-dit Cantalaudette, 33370 TRESSES	SARL AFONSO BAT, représentée par Pierre AFONSO, agissant pour le compte de la SCI en formation	Engagement d'achat du bien au prix de 203.000 € (hors taxes et hors frais)
09/07/2025	Ouverture d'un compte bancaire professionnel	Pierre AFONSO agissant pour la SCI en formation	Compte ouvert au nom de la SCI, dépôt de capital prévu

Fait à Créon, le 16/07/2025

Signatures des associés :

M. AFONSO Pierre



Pour la SASU CARDENHA ANCESTOR
M. AFONSO Pierre

