

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

9 Quai Rouget De Lisle

Statuts mis à jour Suite à la donation-partage reçue par Maître Thierry BECHMANN,
notaire à Hochfelden en date du 8 janvier 2022

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1°) Monsieur Norbert Henri GOTTENBERG, médecin, demeurant à STRASBOURG (67000), 9 quai Rouget de Lisle.

Né à STRASBOURG (67000), le 22 novembre 1951.

Epoux de Madame Françoise Myriam BLOCH.

Monsieur et Madame GOTTENBERG mariés à la Mairie de STRASBOURG (67000), le 22 novembre 1973, sous le régime conventionnel de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ALBRECHT, alors Notaire à STRASBOURG (67000), le 16 Novembre 1973, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

2°) Madame Françoise Myriam BLOCH, professeur de lettres classiques retraitée, demeurant à STRASBOURG (67000), 9 quai Rouget de Lisle.

Née à STRASBOURG (67000), le 25 avril 1952.

Epouse de Monsieur Norbert Henri GOTTENBERG.

Monsieur et Madame GOTTENBERG mariés à la Mairie de STRASBOURG (67000), le 22 novembre 1973, sous le régime conventionnel de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ALBRECHT, alors Notaire à STRASBOURG (67000), le 16 Novembre 1973, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

3°) Monsieur Jacques Eric GOTTENBERG, médecin, demeurant à STRASBOURG (67000), 5 boulevard Gambetta.

Né à SCHILTIGHEIM (67300), le 20 novembre 1974.

Epoux de Madame Diane Léa TOUITOU.

Monsieur et Madame GOTTENBERG mariés à la Mairie de STRASBOURG (67000), le 29 août 2007, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Valérie BIRY, alors Notaire à BOUXWILLER (67330), le 25 Aout 2007, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

4°) Madame Julie GOTTENBERG, avocate, demeurant à STRASBOURG (67000), 27 rue Erckmann Chatrian.

Née à STRASBOURG (67000), le 30 juin 1978.

Epouse de Monsieur Steve Armand HEYMANN.

Monsieur et Madame HEYMANN mariés à la Mairie de STRASBOURG (67000), le 21 août 2009, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître André VOROBIEF, Notaire à MULHOUSE (68100), le 01 Aout 2009, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

5°) Mademoiselle Eve Chloé GOTTENBERG, juriste, demeurant à STRASBOURG (67000), 42 rue Jacques Kablé.

Née à SCHILTIGHEIM (67300), le 14 avril 1985.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Norbert GOTTENBERG est présent.
- Madame Françoise BLOCH est présente.
- Monsieur Jacques GOTTENBERG est présent.
- Madame Julie GOTTENBERG est présente.
- Mademoiselle Eve GOTTENBERG est présente.

ETAT - CAPACITE

Les parties, et leurs représentants le cas échéant, attestent que rien ne peut limiter leur capacité quant à l'exécution des présentes.

Elles déclarent notamment :

- que leur date et lieu de naissance, situation matrimoniale, nationalité, domicile, siège, capital, numéro d'immatriculation sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins de un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- qu'elles ne sont concernées, pour les personnes physiques, par aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme du régime de protection juridique des majeurs, modifiée par la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 ; sauf le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure, ni par aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, la faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation de paiements.
- qu'elles ne sont concernées, pour les personnes morales, par aucune mesure de nature à limiter leurs droits.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile présentant les caractéristiques suivantes :

PREMIERE PARTIE - STATUTS

ARTICLE 1. - FORME

La société est de forme civile, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978, et par toutes les dispositions légales, ou les règlements pris pour leur application, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2. - DENOMINATION

La dénomination de la société est "**9 Quai Rouget De Lisle**".

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, immédiatement de l'énonciation des mots « Société Civile », puis de l'indication du montant du capital social, du siège social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Ils doivent en outre indiquer la date, le lieu où se trouve le greffe où elle est immatriculée à titre principal et le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés accompagné de la mention R.C. S.

ARTICLE 3. - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à STRASBOURG (67000), 9 quai Rouget de Lisle.

Il peut être transféré partout ailleurs sur décision collective extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de : STRASBOURG.

ARTICLE 4. - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- L'acquisition, la propriété, la vente, l'échange, l'apport en société, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous biens ou droits mobiliers et immobiliers, notamment d'un immeuble sis à STRASBOURG (67000), 9, Quai Rouget de Lisle

- La souscription de tout emprunt, ouverture de crédit auprès de tout établissement bancaire et financier, ainsi que de toute garantie hypothécaire sur les biens de toute nature appartenant à la société ;

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 5. - DUREE

La durée de la société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6. - APPORTS

APPORTS EN NUMERAIRE

Les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

Apport par Monsieur Jacques GOTTENBERG : une somme de CENT EUROS (100,00 €).

Bien propre - Monsieur Jacques GOTTENBERG déclare que la somme apportée a le caractère d'un bien personnel .

Apport par Madame Julie GOTTENBERG : une somme de CENT EUROS (100,00 €).

Bien propre - Madame Julie GOTTENBERG déclare que la somme apportée a le caractère d'un bien personnel.

Apport par Mademoiselle Eve GOTTENBERG : une somme de CENT EUROS (100,00 €).

Libération des apports en numéraire - La libération des apports sera effectuée sur appel de la gérance.

APPORT EN NATURE

L'apport en nature suivant est effectué par **Monsieur Norbert GOTTENBERG et Madame Françoise née BLOCH** :

STRASBOURG (Bas-Rhin)
STRASBOURG (67000), 9 quai Rouget de l'Isle

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à STRASBOURG (67000), 9 quai Rouget de l'Isle.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	95	9	quai Rouget de l'Isle	03 a 36 ca
Contenance totale				03 a 36 ca

Lot numéro deux (2) - Un appartement en duplex, comprenant :

- Du rez-de-chaussée au 2ème étage :

une cage d'escalier

- Au premier étage :

un palier, trois chambres, un dégagement, une cuisine, une salle de bains, un WC, deux balcons

- Au deuxième étage :

un palier, quatre chambres, un dégagement, une salle de bains-WC, un WC, un

escalier vers les combles

Aux combles :

un palier, un grenier et deux chambres

Et les 624 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro trois (3) - Au sous-sol : cave n°1 et un escalier vers la cour

Et les 14 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro cinq (5) - au sous-sol : cave n°3

Et les 17 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro six (6) - la cour : y compris le passage à gauche de la maison

le bâtiment annexe comprenant :

au rez-de-chaussée : un garage, un escalier vers le premier étage

au premier étage : un débarras

Et les 84 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent, sans exception ni réserve.

Pour désigner dans le corps de l'acte les biens apportés, il sera parlé indifféremment d'"immeuble" ou de "fractions d'immeuble".

Les parties déclarent, pour avoir visité les biens objet de l'apport en nature antérieurement aux présentes, qu'ils correspondent à la désignation actuelle des lots.

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", l'apporteur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :342 m².

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par ses propres soins et qu'il n'a été effectué depuis aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie. .

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment de "terrain" ou d'"immeuble".

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots cédés a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître Gérard JOST, alors notaire à Strasbourg en date du 3 juin 1987.

Ledit acte non modifié depuis lors.

Origine de propriété - L'immeuble objet des présentes est inscrit au Livre Foncier de Strasbourg au nom de Monsieur Norbert GOTTENBERG et Madame Françoise née BLOCH, pour leurs biens communs, suivant acte de vente reçu par Maître Gérard JOST alors Notaire à Strasbourg le 3 juin 1987

Origine de propriété antérieure - Pour plus de précisions concernant l'origine de propriété, il est fait référence aux annexes du Livre Foncier.

Usage du bien

L'apporteur déclare que l'immeuble est actuellement à usage d'habitation et constitue sa résidence principale.

Evaluation de l'apport - Cet apport, net de tout passif, est évalué à la somme de UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €).

Cet apport est fait à concurrence de :
moitié par Monsieur GOTTENBERG,
moitié par Madame GOTTENBERG.

Occupation de l'immeuble - L'immeuble ci-dessus désigné est actuellement occupé par Norbert GOTTENBERG/ Françoise née BLOCH, dont il constitue la résidence principale.

Propriété - Jouissance - La Société Quai Rouget de Lisle aura la jouissance et la propriété de l'immeuble ci-dessus désigné, à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Charges et conditions - L'apport effectué par Monsieur Norbert GOTTENBERG et Madame Françoise née BLOCH est consenti sous les charges et conditions suivantes que la Société sera tenue d'exécuter et d'accomplir, savoir :

- prendre ledit immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance ;
- supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, pouvant grever l'ensemble apporté, sauf à la Société à profiter des servitudes actives existantes à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre l'apporteur. **A ce sujet, l'apporteur déclare que les propriétaires des lots n°1 à 5 bénéficient d'un droit de passage dans la cour du lot n°6 pour accéder aux poubelles.**

Les lots sont par ailleurs grevés de la servitude suivante :

Numéro AMALFI : S2008STR025702

Libellé : Restriction au droit de bâtir et d'utiliser

Complément d'information :

-N° d'ordre de l'inscription : 1
-Fondement(s) : consentement à inscription du 08/06/1905
- Informations complémentaires : Ci-reporté le 12/01/1988

- acquitter à partir du jour de l'entrée en jouissance, les contributions, charges, impôts et autres taxes auxquelles l'immeuble apporté donne ou donnera lieu ;
- exécuter les polices d'assurances contractées, continuer lesdites assurances et remplir toutes les formalités qu'elles prescrivent et notamment déclarer sans délai la mutation opérée au profit de la Société.

L'apporteur déclare que l'immeuble apporté n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la Société.

Vices cachés - L'apporteur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter l'immeuble.

Garantie d'éviction - L'apporteur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

Il déclare qu'il n'existe sur ledit immeuble aucune inscription hypothécaire à l'exception des suivantes :

Numéro AMALFI : C2010STR011372

Type : Hypothèque conventionnelle

Libellé/Cause : Montant d'une partie d'un prêt

Nature d'inscription : Définitive

Motif de modification : Pas de motif

Montant principal 70 000,00 €

Les intérêts convenus

Montant frais et accessoires 14 000,00 €

Montant risque de change

Autre montant

Total des montants 84 000,00 €

Devise : Euros

Bénéficiaire : la BNP PARIBAS avec siège à 75015 PARIS,

Date d'effet : 31/12/2022

Copie exécutoire à ordre : Non

Rechargeable : Non

Complément d'information :

conformément à l'acte du 18 décembre 2009.

L'apporteur déclare que le prêt est intégralement remboursé.

Numéro AMALFI : C2010STR013957

Type : Autre charge

Libellé/Cause : Déclaration d'insaisissabilité

Nature d'inscription : Définitive

Motif de modification : Pas de motif

Bénéficiaire : GOTTENBERG Norbert, demeurant à Strasbourg

Date d'effet :

Date de début : Date de fin : Durée :

Complément d'information :

confit à la déclaration reçue par acte du 23/12/2009

Cette déclaration est confirmée par l'extrait du Livre foncier de STRASBOURG.

Abonnements aux services - La société continuera tous abonnements et contrats passés par l'apporteur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût des consommations à compter de l'entrée en jouissance.

Assurance-incendie - La société fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par l'apporteur et qui lui a été remis.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de la société, sauf la faculté pour cette dernière de résilier le contrat d'assurance.

Absence de droit de préférence conventionnel - L'apporteur déclare également sous sa responsabilité qu'aucun droit de préférence n'a été consenti conventionnellement. Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Absence d'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée - Des énonciations relatées en l'origine de propriété, il résulte que l'immeuble apporté est achevé depuis plus de cinq ans et n'entre pas, à ce titre, dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé l'apporteur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera acquitté à cette même occasion.

En application de l'article 74 SJ de l'annexe II au Code général des impôts, l'apporteur déclare sous sa responsabilité qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de SRASBOURG ;

Toutefois, l'apporteur déclare être exonéré de taxation de toute plus-value, les biens apportés constituant à ce jour sa résidence principale, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-1° du Code général des impôts.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

Publicité foncière - Les parties consentent et requièrent l'inscription des présentes au Livre Foncier de Strasbourg.

COPROPRIETE

Chaque associé reconnaît avoir eu connaissance, préalablement aux présentes, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété susénoncés.

Il oblige la société à en respecter toutes les dispositions, et notamment à acquitter toutes les charges qui seront appelées à compter du jour de l'entrée en jouissance.

La société s'oblige à payer au syndic et à supporter définitivement toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

L'apporteur ne pourra exiger la restitution des sommes versées par lui à titre d'avances ou de provisions, qui profiteront à la société, sauf accord éventuel de remboursement direct entre les parties.

Par ailleurs, en cas d'emprunt souscrit par la copropriété, le nouveau copropriétaire est

informé des dispositions de l'article 26-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 desquelles il résulte que la quote-part du prêt (accessoires compris) due par l'ancien copropriétaire au titre de cet emprunt collectif devient immédiatement exigible sauf accord du prêteur et de la caution pour une reprise par le nouveau copropriétaire de la quote-part du prêt. Le cas échéant, le nouveau copropriétaire se réserve le droit de reprendre ou non à son compte la quote-part dudit prêt.

Notification de transfert de propriété au syndic de copropriété - Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la notification du transfert de propriété sera faite sans délai, par les soins du notaire soussigné, au syndic de l'immeuble susnommé, savoir Monsieur Norbert GOTTENBERG.

URBANISME - CONSTRUCTION - PREEMPTION

URBANISME

DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME

L'immeuble apporté constitue, dans le patrimoine de l'apporteur, une unité foncière, de sorte que le présent apport ne réalise aucune division de propriété.
N'ayant pas l'intention de construire sur le terrain acquis, le bénéficiaire a dispensé le notaire soussigné de demander un certificat d'urbanisme au titre de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme.

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble apporté étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraînait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 20 septembre 2021 demeurée ci-annexée. L'apport dudit immeuble peut donc se réaliser.

Zone d'aménagement différé - Le présent apport ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.212-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme dans les zones d'aménagement différé.

En effet, l'immeuble n'est pas situé ou dans une zone d'aménagement différé ou dans le périmètre provisoire d'une zone d'aménagement différé.

Etat d'urgence sanitaire - Les délais légaux ci-dessus énoncés ont pu faire l'objet d'une suspension ou d'une interruption exceptionnelle en vertu de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, complétée depuis par diverses ordonnances.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au propriétaire l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée
Information sur les zones de bruit (1er juin 2020)	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Absence de constat de risque d'exposition au plomb :

Les parties déclarent qu'un tel constat n'a pas été établi.

A titre informatif, il est ici rappelé que le plomb est un métal toxique généralement présent dans les peintures des logements construits avant le 1er janvier 1949. La dégradation de ces peintures, souvent liée à l'humidité, crée des poussières ou écailles qui peuvent être ingérées ou inhalées et provoquer le saturnisme,

Parfaitement informées par le notaire des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique, les parties ont néanmoins requis le notaire de recevoir les présentes sans que le constat prévu par l'article L.1334-6 du Code de la santé publique ait été établi.

En conséquence l'apporteur demeurera garant des troubles de toute nature liés au risque éventuel de présence de revêtements contenant du plomb dans l'immeuble.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un

permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

A titre d'information, il est ici rappelé que l'usage de l'amiante a été totalement interdit en 1997. Toutefois, il est toujours présent dans de très nombreux bâtiments construits avant cette date et les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions dégradant le matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...).

L'apporteur déclare ne pas être en mesure de fournir l'état prévu aux articles L.1334-13 et R.1334-29-7 3° du Code de la santé publique, précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'apporteur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante dans les éléments de construction des parties privatives de l'immeuble.

Les parties, parfaitement informées des conséquences éventuelles de cette situation par les explications que leur en a données le notaire, déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle, et requièrent expressément le notaire de recevoir le présent acte.

Termites - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz. En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - L'immeuble comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, le propriétaire déclare ne pas être en mesure de fournir l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu audit article en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'apporteur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Les parties, parfaitement informés des conséquences éventuelles de cette situation par les explications que leur en a données le notaire, déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle, et requièrent expressément le notaire de recevoir le présent acte.

Diagnostic de performance énergétique - L'apporteur déclare, qu'à sa connaissance, aucun diagnostic de performance énergétique, tel que défini à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, n'a encore été établi à ce jour.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles

les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Bas-Rhin.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par l'apporteur, le 13 septembre 2021, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

- le bien est situé en zone de sismicité 3
- le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 20 avril 2018 pour le risque inondation par remontée de nappes naturelles,
- le bien est situé en zone de Radon 1

Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, l'apporteur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Bien commun - Monsieur Norbert GOTTENBERG déclare que le bien apporté a le caractère d'un bien commun.

Epoux associés chacun à concurrence de moitié de l'apport - Le conjoint, comparant aux présentes, de Monsieur Norbert GOTTENBERG, averti de cet apport, déclare y consentir et qu'il entend devenir personnellement associé de la société à concurrence de moitié de cet apport.

Bien commun - Madame Françoise BLOCH déclare que le bien apporté a le caractère d'un bien commun.

Epoux associés chacun à concurrence de moitié de l'apport - Le conjoint, comparant aux présentes, de Madame Françoise BLOCH, averti de cet apport, déclare y consentir et qu'il entend devenir personnellement associé de la société à concurrence de moitié de cet apport.

ARTICLE 7. - RECAPITULATION DES APPORTS

Apports en numéraire :	300,00 €
Apports en nature :	1.000.000,00 €
Total des apports :	1.000.300,00 €

ARTICLE 8. - CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à UN MILLION TROIS CENTS EUROS (1.000.300,00 €). Il est divisé en 100.030 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune.

Ces parts sont numérotées de 1 à 100030

Les parts sociales étaient initialement attribuées de la façon suivante :

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
Monsieur Norbert GOTTENBERG	50000	1 à 50000
Madame Françoise BLOCH-BLOCH	50000	50001 à 100000
Monsieur Jacques GOTTENBERG	10	100001 à 100010
Madame Julie GOTTENBERG-	10	100011 à 100020

GOTTENBERG		
Mademoiselle Eve GOTTENBERG	10	100021 à 100030

Suite à la donation-partage reçue par Maître Thierry BECHMANN, notaire à Hochfelden en date du 8 janvier 2022, la répartition est actuellement la suivante :

	Norbert GOTTENBERG	Françoise GOTTENBERG	Jacques GOTTENBERG	Julie HEYMANN	Eve GOTTENBERG
PP (*)	2 parts numérotées de 1 à 2	2 parts numérotées de 50.001 à 50.002	10 parts numérotées de 100.001 à 100.010	10 parts numérotées de 100.011 à 100.020	10 parts numérotées de 100.021 à 100.030
NP (**)			33.332 parts numérotées de 3 à 16.668 et de 50.003 à 66.668	33.332 parts numérotées de 16.669 à 33.334 et de 66.669 à 83.334	33.332 parts numérotées de 33.335 à 50.000 et de 83.335 à 100.000
Usu fruit	49.998 parts numérotées de 3 à 50.000	49.998 parts numérotées de 50.003 à 100.000			

(*) pleine-propriété

(**) nue-propriété

ARTICLE 9 - Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article «Cessions de parts sociales» des présents statuts.

Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 10 - Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues ci-après, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 11 - Comptes Courants d'associés

La Société peut recevoir de ses associés et/ou de ses Gérants des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant, au jour de leur souscription au capital ou ultérieurement.

Les avances en compte courant sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

Les sommes mises à disposition dans le cadre de la présente convention porteront intérêt au taux légal. Ces intérêts seront payables en principe annuellement au dernier jour de l'année civile mais ils pourront également eux-mêmes être laissés à la disposition de la Société et viendront alors augmenter, dès qu'ils seront exigibles, le montant du compte courant de l'associé et/ou de la Gérance.

Les sommes que l'associé et/ou la Gérance laissent à la disposition de la Société en compte courant sont remboursables à tout moment, sur demande écrite de l'associé et/ou de la Gérance, dans les trois mois de la réception de la demande, à condition que la trésorerie de la Société le permette.

Dans le cas contraire, la Société devra entreprendre les démarches nécessaires le cas échéant, afin d'être en mesure de rembourser lesdites sommes, dès lors qu'une trésorerie suffisante sera reconstituée et dans un délai ne pouvant pas excéder six mois à compter de la réception de la demande.

Le remboursement pourra également intervenir par compensation avec des sommes dues par l'associé et/ou la Gérance, le cas échéant.

ARTICLE 12 - Parts sociales

Titre - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

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

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales et d'y voter.

Droit d'intervention dans la vie sociale - Deux fois par an, tout titulaire de parts a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Il peut, à toute époque, obtenir, au siège social, la délivrance d'une copie certifiée des statuts à jour à la date de sa demande. Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

À tout moment, il peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Il participe aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées infra.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

Droit au maintien des engagements sociaux - En aucun cas, les engagements

définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

Obligation aux dettes sociales - À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, applicables en la matière.

Démembrement de la propriété des parts sociales - Si une part sociale est grevée d'usufruit, **le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.**

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées. À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis ainsi que ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant, mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu-proprétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice. En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

Quasi-usufruit - En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les droits sur les bénéfices distribués seront répartis comme suit entre usufruitier et nu-proprétaire, sauf décision contraire de l'assemblée générale ordinaire statuant sur cette question :

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice de l'exercice, la part du résultat courant distribué revient à l'usufruitier en pleine propriété et la part du résultat exceptionnel en quasi usufruit,

- Lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier en quasi usufruit.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 13 - Cessions de parts sociales entre vifs

Forme des cessions - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique ou par transfert sur les registres de la Société.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et le dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie de l'acte authentique s'il est notarié ou d'un original s'il est sous signature privée. Le dépôt peut être effectué par voie électronique.

Domaine de l'agrément - Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes

personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la Société

Agrément des cessions - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés ou descendants des associés.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers non associés autres que les descendants du cédant, qu'aux conditions de majorité et de quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, l'associé cédant prenant part au vote.

Dans le cas où l'agrément des associés est requis et lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des associés.

Dans les huit jours à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter des associés par écrit sur ce projet.

La décision de la Société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, le consentement à la cession est réputé acquis.

Obligation d'achat ou de rachat de parts dont la cession n'est pas agréée - Si la Société a refusé de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix payable comptant et fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la Société, ou fixé par accord unanime des associés.

En cas d'expertise dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le cédant peut renoncer à son projet de cession à défaut d'accord sur le prix fixé par l'expert.

A la demande de la gérance, ce délai de trois mois peut être prolongé une ou plusieurs fois, par décision du Président du Tribunal de Commerce statuant par ordonnance sur requête non susceptible de recours, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de racheter ces parts au prix déterminé conformément à l'article . Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, statuant par ordonnance de référé non susceptible de recours. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Toutefois, l'associé cédant qui détient ses parts depuis moins de deux ans ne peut se prévaloir des dispositions précédentes, à moins qu'il ne les ait reçues par voie de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de donation à lui faite par son conjoint, un ascendant ou un descendant.

Agrément du conjoint d'un associé - Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts émises par celle-là sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec AR et sans qu'il en soit justifié dans l'acte. La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

Cependant, la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être

personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux.

Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé aux conditions de majorité et de quorum requises pour toute décision ordinaire des associés, étant observé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Nantissement de parts sociales - La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que la notification ait été faite par acte d'huissier au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de sept jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

Réalisation forcée de parts sociales - La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions qui précèdent, doit être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société.

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

ARTICLE 14 - Transmission par décès des parts sociales

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et légataires de l'associé décédé, étant précisé que sauf en ce qui concerne les héritiers ayant la qualité de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

Les héritiers ou légataires de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Sauf en ce qui concerne les descendants de l'associé décédé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision ordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt.

Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

A l'inverse, si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux légal en vigueur, depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours, jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

ARTICLE 15 - Responsabilité des associés

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 16 - Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés. De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à

l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblées générales».

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision collective extraordinaire des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

L'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les honoraires d'expertise sont à la charge, moitié de la société, moitié de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 17 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

L'appartenance de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 18 - Gérance

18-1 Nomination

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en

assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblée générale ordinaire».

Le premier Gérant de la Société est :

1°) Monsieur Norbert Henri GOTTENBERG, médecin, demeurant à STRASBOURG (67000), 9 quai Rouget de Lisle.
Né à STRASBOURG (67000), le 22 novembre 1951.

co-gérant

2°) Madame Françoise Myriam BLOCH, professeur de lettres classiques retraitée, demeurant à STRASBOURG (67000), 9 quai Rouget de Lisle.
Née à STRASBOURG (67000), le 25 avril 1952.

co-gérant

Nommés pour une durée indéterminée, présents et intervenants, qui déclarent accepter cette fonction et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

18-2 Gestion de la Société

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales sur première consultation et à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, sur seconde consultation.

18-3 Pouvoirs de la gérance à l'égard des tiers

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

En cas de pluralité de Gérants, dans les rapports avec les tiers, chacun des Gérants peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique.

En cas de pluralité de Gérants, chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue. L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée.

18-4 Représentation de la Société

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la Gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblée générale extraordinaire» et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

18-5 Durée des fonctions

La durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le Gérant est révocable par une décision des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblée générale extraordinaire». Le Gérant pourra voter sur sa propre révocation s'il est associé de la Société. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

ARTICLE 19 - Rémunération de la gérance

Chacun des Gérants peut avoir droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 20 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 21 - Droit d'information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,

- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Etant rappelé qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, usufruitiers et nus-propriétaires auront droit à l'ensemble des informations susmentionnées, de manière équivalente.

ARTICLE 22 - Assemblées générales

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir.

L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

ARTICLE 23 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 24 - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associé(s) représentant plus de la moitié (1/2) du capital social.

ARTICLE 25 - Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associé(s) représentant plus des deux tiers (2/3) du capital social.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 26 - Conventions réglementées

1 - Le Gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2 - Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

3 - La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 27 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le premier exercice social sera ainsi clos le 31 décembre 2021.

ARTICLE 28 - Comptes sociaux

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière. En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 29 - Commissaire aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision extraordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 30 - Affectation et répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Etant rappelé qu'en cas de démembrement de propriété des parts sociales, les conventions ci-avant stipulées seront applicables en cette matière, sauf en cas de décision contraire des associés, prise dans les conditions de majorité des décisions ordinaires, destinée à répartir les bénéfices d'une manière différente, dans les limites fixées par la loi et les règlements.

ARTICLE 31 - Transformation de la Société

La transformation de la société en une société en nom collectif ou en commandite, simple ou par actions nécessite l'accord unanime des associés.

La transformation en société à responsabilité limitée ou en société anonyme est décidée dans les conditions d'une décision extraordinaire.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du gérant apportant toute précision sur le projet de transformation. S'il existe un commissaire aux comptes, celui-ci établit un rapport sur la situation de la société.

Lorsqu'une société n'a pas de commissaire aux comptes et se transforme en société par actions, un ou plusieurs commissaires à la transformation, chargés d'apprécier sous leur responsabilité la valeur des biens composant l'actif social et les avantages particuliers, sont

désignés, sauf accord unanime des associés par décision de justice à la demande des dirigeants sociaux ou de l'un d'eux, conformément aux dispositions de l'article L.224-3 du Code de commerce.

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

ARTICLE 32 - Dissolution de la Société

La Société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, la dissolution anticipée peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi, dont notamment celles mentionnées aux présents statuts et en particulier :

- d'une décision collective extraordinaire des associés ;
- d'une décision judiciaire ;
- du décès simultané de tous les associés ;
- du décès du dernier survivant des associés, si tous sont décédés successivement, sans qu'à la date du décès du dernier d'entre eux les parts aient été cédées à des tiers ;
- de la demande simultanée de retrait, formulée par tous les associés ;
- de la fusion ou de la scission de la Société.

Par ailleurs, s'il y a réunion de toutes les parts sociales en une seule main et qu'aucune régularisation n'est intervenue dans le délai d'un an, la Société encourt la dissolution.

La dissolution de la Société pour cause de fusion ou de scission n'entraîne pas la liquidation de la Société.

La dissolution des sociétés participant à une fusion ou objet d'une scission ne prend effet qu'à la date de l'inscription de la ou des nouvelles sociétés.

ARTICLE 33 - Liquidation de la Société

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 34 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 35 - Jouissance de la personnalité morale

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 36 - Pouvoirs pour engager la société

Les associés confèrent à Monsieur Norbert GOTTENBERG et Madame Françoise née BLOCH susnommés, le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés :

Pouvoirs divers - Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.

Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.

Conclure avec toutes personnes des contrats entrant dans l'objet social.

Reprise des engagements - L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978.

Etant précisé que pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

Don 6me antérie 6me
le grand
le 11/07/23
