

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE SEIZE DÉCEMBRE**

**A FERNEY VOLTAIRE (Ain), 13 chemin du Levant, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Cécile FOUILLET, Notaire, au sein de la Société d'exercice libéral  
par actions simplifiée « Office LEMAN », titulaire d'un Office Notarial dont le  
siège est à FERNEY VOLTAIRE, 13 chemin du Levant, identifié sous le numéro  
CRPCEN 01047,**

**STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE**

**« 15 RUE DU STADE »**

**A LA REQUETE DE :**

1°/ Monsieur Rémy Marcel **VOLZ**, retraité, et Madame Muriel Marie  
**SCHELCHER**, gestionnaire comptable, demeurant à NIEDERHAUSBERGEN (67207)  
15 A rue du stade.

Monsieur est né à STRASBOURG (67000) le 13 mars 1962.

Madame est née à STRASBOURG (67000) le 28 septembre 1966.

Mariés à la mairie de NIEDERHAUSBERGEN (67207), le 21 septembre 1990.

Actuellement soumis au régime de la communauté universelle, aux termes d'un  
changement de régime matrimonial reçu par Maître Joëlle RASSER, notaire à  
GEISPOLSHEIM (67118), le 8 avril 2022.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Madame Laura **CAMPEIS**, retraitée VRP, demeurant à  
NIEDERHAUSBERGEN (67207) 15 B rue du stade.

Née à STRASBOURG (67000), le 13 août 1963.

Veuve de Monsieur Patrick Léopold **VOLZ** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°/ Monsieur Jonathan **VOLZ**, Fonctionnaire, demeurant à RIOM (63200) 6  
impasse du Planchadet.

Né à SCHILTIGHEIM (67300) le 10 juin 1988.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Morgane Michelle GERIN un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 12 mai 2021, enregistré à la mairie de GOUVIEUX le 12 mai 2021.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°/ Monsieur Benjamin Pierre Lucien **JEANDON**, Directeur, demeurant à PREVESSIN-MOENS (01280) 39 rue du Mesnil.

Né à CHALONS-SUR-MARNE (51000) le 15 avril 1986.

Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Soumis à un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens avec Madame Mélanie VOLZ le 15 décembre 2023, enregistré à la mairie de PREVESSIN-MOENS le 15 décembre 2023.

Contrat non modifié depuis lors.

5°/ Madame Mélanie **VOLZ**, factrice, demeurant à PREVESSIN-MOENS (01280) 39, rue du Mesnil.

Née à SCHILTIGHEIM (67300) le 2 mai 1994.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Soumis à un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens avec Monsieur Benjamin JEANDON le 15 décembre 2023, enregistré à la mairie de PREVESSIN-MOENS le 15 décembre 2023.

Contrat non modifié depuis lors.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Rémy VOLZ et Madame Muriel SCHELCHER, Madame Laura CAMPEIS, Monsieur Jonathan VOLZ et Monsieur Benjamin JEANDON, sont non présents mais représentés à l'acte par Madame Mélanie VOLZ, détenant ses pouvoirs en vertu d'une procuration signée par tous au moyen du procédé Docusign le 12 décembre 2024, dont une copie demeure ci-annexée. A1

- Madame Mélanie VOLZ est présente à l'acte.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

**Concernant Monsieur Rémy VOLZ**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Madame Muriel VOLZ**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Madame Laura CAMPEIS**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Monsieur Jonathan VOLZ**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Madame Mélanie VOLZ**

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Monsieur Benjamin JEANDON**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

<b>PREMIERE PARTIE - STATUTS</b>
----------------------------------

**TITRE I - CARACTERISTIQUES****ARTICLE 1 . FORME**

La présente société a la forme d'une société civile et est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

**ARTICLE 2 . OBJET**

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question,
- l'apport, l'acquisition, la constitution de tout portefeuille de valeurs mobilières, de toutes parts de sociétés civiles ou sociétés civiles de placement immobilier, de tout compte ou livret d'épargne, de tout bon de capitalisation, comptes titres, créance, compte courant d'associé, contrat d'épargne ou produit financier de quelque forme ou nature que ce soit,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou groupements,

- la gestion et l'administration de ces produits, la location, la location de titres, la mise à disposition,
- l'arbitrage et d'une manière générale tous actes de disposition desdits titres, actions, parts sociales, créances, comptes et produits financiers,
- et ce, que ces biens et droits mobiliers ou immobiliers fassent l'objet d'un démembrement de propriété ou non, la présente société pouvant détenir lesdits actifs tant en pleine propriété, qu'en nue-propriété, en usufruit, ou à travers tout autre droit de jouissance spécial,
- et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt,
- l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties mobilières ou immobilières consenties sur des actifs de la société, affectées à tout prêteur professionnel ou non, en vue de favoriser l'accès au crédit de tout engagement personnel d'un associé, direct ou indirect, pour la réalisation ou le développement de toute opération connexe avec le présent objet social à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement,
- l'aliénation et notamment la vente de ces biens et droits, même dans le cas où ceux-ci constituent l'essentiel de l'actif social (dès lors qu'elle intervient de façon occasionnelle et sans revêtir un quelconque caractère habituel ni commercial), notamment lorsque leur détention ne s'avèrerait plus conforme à l'intérêt social ou à la gestion optimisée du patrimoine familial,
- la mise à disposition, à titre gratuit et pour une période indéterminée, de tout ou partie des actifs immobiliers détenus par la société, au profit du ou des gérants ou de leurs descendants ou ascendants ou tout autre associé ; cette mise à disposition gratuite entendant la prise en charge par l'occupant de toutes les charges uniquement de nature locative, et intérêts d'emprunts souscrits pour le compte de la société ;
- la production, la gestion, la remise et la perception de compléments ou de substituts de revenus ou de capitaux aux associés fondateurs, ou aux membres de leur famille qui seraient identifiés dans ce besoin, y compris en cas de nécessité par la remise d'un bien ou du prix de cession d'un bien,
- Organiser ou favoriser la transmission patrimoniale au sein de la famille des associés, qu'elle soit choisie ou subie par suite de décès, notamment en prévenant les inconvénients de l'indivision (comme l'action en partage ou les règles de décisions à l'unanimité), et en structurant les règles de contrôle et de répartition des pouvoirs,
- Recevoir des capitaux provenant du dénouement de tous contrats d'assurance-vie, contrats de prévoyance, ou contrats d'assurance-groupe,

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

### **ARTICLE 3 . DENOMINATION**

La dénomination sociale est : **15 RUE DU STADE.**

*Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.*

### **ARTICLE 4 . SIEGE**

Le siège social est fixé à : NIEDERHAUSBERGEN (67207), 15, rue du stade.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

### **ARTICLE 5 . DUREE**

La société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) ans** à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

#### **1. Prorogation**

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, la collectivité des associés devra être consultée à l'effet de décider de la prorogation de la société.

A défaut, tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation sera prise à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

#### **2. Dissolution**

La société sera dissoute dans tous les cas prévus par l'article 1844-7 du Code civil.

La dissolution ne pourra pas intervenir automatiquement par suite d'un événement affectant la qualité d'un associé, comme par exemple : décès, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire d'un associé, cessation des fonctions d'un gérant, associé ou non...

#### **3. Précision**

Etant ici précisé que depuis le 21 juillet 2019, les associés ont la possibilité de saisir le président du tribunal dans un délai d'un an à compter de la date d'expiration de la société afin de « *constater l'intention des associés de proroger la société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois mois* ». Si les associés décidaient alors de proroger la société, « *les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation [seraient] réputés réguliers et avoir été accomplis par la société ainsi prorogée* ». (Code civil article 1844-6).

## **TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

### **ARTICLE 6 . APPORTS**

#### **Apport en numéraire**

La communauté existante entre Monsieur Rémy VOLZ et Madame Muriel VOLZ n'effectue pas d'apport en numéraire.

Madame Laura VOLZ n'effectue pas d'apport en numéraire.

Monsieur Jonathan VOLZ n'effectue pas d'apport en numéraire.

Madame Mélanie VOLZ n'effectue pas d'apport en numéraire.

Monsieur Benjamin JEANDON apporte :

- La somme de QUATRE CENT TRENTE EUROS (430,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée dès avant ce jour en totalité en la comptabilité du notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds personnels.

### **Apports immobiliers**

Monsieur Rémy VOLZ et Madame Muriel VOLZ, Madame Laura VOLZ, Monsieur Jonathan VOLZ et Madame Mélanie VOLZ effectue l'apport suivant :

#### **A NIEDERHAUSBERGEN (BAS-RHIN) 67207 Rue du stade.**

Une maison à usage d'habitation et son terrain attenant

Figurant ainsi au cadastre:

Section	N°	Lieudit	Surface
3	322 / 0165	rue du stade	00 ha 13 a 00 ca
3	324 / 0165	rue du stade	00 ha 02 a 50 ca

Total surface : 00 ha 15 a 50 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé. A2

Un plan Géoportail est annexé. A3

### **Évaluation**

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 EUR).

#### **Livre foncier**

**Concernant la communauté entre Monsieur Rémy VOLZ et Madame Muriel VOLZ**

Le **BIEN** fait l'objet d'une requête en cours au livre foncier de STRASBOURG au nom de La communauté universelle existante entre Monsieur Rémy VOLZ et Madame Muriel VOLZ à concurrence de moitié (1/2) en pleine propriété.

La communauté est devenu propriétaire à concurrence des quotités ci-dessus aux termes d'un acte d'attestation de propriété reçu par Maître Laure HILT-MARIA notaire à OBERSCHAEFFOLSHEIM (Bas-Rhin) le 22 septembre 2023.

A toute fin utile, il est ici précisé que la communauté est devenu propriétaire à concurrence des quotités ci-dessus mentionnées par l'effet du régime matrimonial qui est antérieur au décès.

Il est ici précisé que Monsieur Marcel Léopold VOLZ ci-dessus nommé est décédé à STRASBOURG (Bas-Rhin) le 11 septembre 2023. Par suite l'usufruit c'est ainsi éteint.

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

Un relevé du livre foncier a été délivré par le Bureau foncier de STRASBOURG le 7 novembre 2024.

Concernant Madame Laura VOLZ, Monsieur Jonathan VOLZ et Madame Mélanie VOLZ

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de STRASBOURG au nom de l'apporteur en propre à concurrence de, savoir :

- Pour Madame Laura VOLZ : moitié (1/2) en usufruit
- Pour Monsieur Jonathan VOLZ : un quart (1/4) en nue-propiété
- Pour Madame Mélanie VOLZ : un quart (1/4) en nue-propiété

Les apporteurs susnommés en sont devenu propriétaires à concurrence des quotités figurant ci-dessus aux termes d'un acte d'attestation de propriété reçu par Maître Stéphanie MEYER notaire à GEISPOLSEIM le 18 octobre 2023.

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

Un relevé du livre foncier a été délivré par le Bureau foncier de STRASBOURG le 7 novembre 2024.

INFORMATION

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30-20130211.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Dès cette date, le ou les apporteurs seront subrogés dans tous leurs droits et obligations attachés audit bien.

Conditions générales

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

### RELEVÉ DU LIVRE FONCIER

Un relevé du livre foncier obtenu à la date du 7 novembre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

L'apporteur déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### SERVITUDES

Les biens et droits immobiliers sus désignés sont libres de toutes charges et inscriptions, à l'exception de ce qui suit :

En ce qui concerne la parcelle section 3 numéro 324/165 de l'immeuble susdésigné :

1<sup>o</sup>) NUMERO AMALFI : S2008SCM0 10053

« Dépôt en date du 27.07.1971 : Droit de passage à toute heure du jour et de la nuit à pied et en voiture hippo ou automobile grevant les parcelles cadastrées Section 3 Numéro 324/165 et 325/165 (fonds servant) au profit des parcelles cadastrées Section 3 Numéro 326/165, 327/165 et 368/165 (fonds dominant), sur le fondement de l'acte en date du 20/02/1970 et de la radiation partielle en date du 16/11/2022. »

2<sup>o</sup>) NUMERO AMALFI : S2008SCM0 10054

« Dépôt en date du 04.12.1990: Droit de passage grevant les parcelles cadastrées Section 3 Numéro 324/165 et 325/165 (fonds servant) au profit des parcelles cadastrées Section 3 Numéro 326/165, 327/165 et 368/165 (fonds dominant), sur le fondement de l'acte en date du 27/08/1990 et de la radiation partielle en date du 16/11/2022. »

3<sup>o</sup>) NUMERO AMALFI : S2008SCM010222

« Dépôt en date du 04.12.1990 : Droit de passage grevant les parcelles cadastrées Section 3 Numéro 324/165 (fonds servant) au profit des parcelles cadastrées Section 3 Numéro 323/165 et 325/165 (fonds dominant), sur le fondement de l'acte du 27/08/1990. N° d'ordre de l'inscription : 2. Informations complémentaires : au même rang que les servitudes n°3 — Réf.feuillets fonds dominants : fol. 1126 n° 1, 2 ».

Ces servitudes sont inscrites au Livre foncier.

### PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

#### **Droit de préemption urbain**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 29 octobre 2024.

Par lettre en date du 6 décembre 2024 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de l'imprimé cerfa, ses annexes et le courrier de renonciation est annexée. A4

#### **Dispense d'urbanisme**

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.



**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique au type d'immeuble objet de l'apport l'exige.

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Élément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

**Les associés entendent ne recourir à aucun diagnostic, entendant expressément en faire leur affaire personnelle.**

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Assainissement

L'apporteur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé. A5

#### **Absence de sinistre avec indemnisation**

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la

réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone **faible**.

Une copie de la cartographie figure dans l'état des risques ci-annexé.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

##### 1°/ DECES DE MADAME MARTHE VOLZ NEE MAGER

1°/ Madame Marthe MAGER, en son vivant épouse de Monsieur Marcel Léopold VOLZ, ayant demeuré à NIEDERHAUSBERGEN (Bas-Rhin) 15, rue du Stade, commune en biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage,

Née à NIEDERHAUSBERGEN (Bas-Rhin), le 5 novembre 1935.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Est décédée à STRASBOURG (Bas-Rhin), le 23 mars 2023, laissant pour lui succéder :

##### \* Son conjoint survivant :

Monsieur Marcel Léopold VOLZ, né à BIETIGHEIM (Allemagne) le 12 décembre 1936, entre-temps décédé à STRASBOURG (Bas-Rhin) le 11 septembre 2023 sans avoir pris parti sur la succession.

- Commun en biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage,

- Usufruitier légal du quart des biens dépendant de la succession de la défunte, en vertu de l'article 767 du Code civil,

- Et donataire de la quotité disponible la plus large entre époux, en vertu de l'acte de donation sus-énoncé ; l'usufruit légal se confondant avec le bénéfice plus étendu de cette donation.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis Achille TAGLANG, alors Notaire à OBERSCHAEFFOLSHEIM (Bas-Rhin), le 20 février 1970, sous Répertoire n°27.023, régulièrement enregistré, Madame Marthe MAGER a consentie une donation à son époux de la plus forte quotité des biens composant sa succession.

Aux termes de l'article 758-4 du Code civil, il est réputé avoir opté pour l'usufruit.

##### \* Ses deux enfants :

- Monsieur Patrick Léopold VOLZ, Retraité, époux de Madame Laura CAMPEIS, demeurant à NIEDERHAUSBERGEN (Bas-Rhin), 15B, rue du Stade.

Né à STRASBOURG (Bas-Rhin), le 9 décembre 1960.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Camille BILGER, alors Notaire à GEISPOLSHEIM (Bas-Rhin), le 5 août 1985, préalable à son union célébrée à la Mairie de NIEDERHAUSBERGEN (Bas-Rhin), le 9 août 1985; lequel régime n'ayant fait l'objet d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire, depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Entre-temps décédé à STRASBOURG (Bas-Rhin) le 09 mai 2023.

- Monsieur Rémy VOLZ, susnommé

Etant ici précisé que compte tenu du régime matrimonial de celui-ci, le BIEN est entré au communauté suite au décès de Madame Marthe VOLZ.

Héritiers de la défunte, ensemble pour la totalité, ou chacun séparément pour la moitié (1/2) indivise sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte d'affirmation sous la loi du serment, reçu par Maître Laure HILT-MARIA, notaire à OBERSCHAEFFOLSHEIM (Bas-Rhin) le 22 septembre 2023.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par par Maître Laure HILT-MARIA, notaire à OBERSCHAEFFOLSHEIM (Bas-Rhin) le 22 septembre 2023.

La transcription au livre foncier de NIEDERHAUSBERGEN est en cours d'inscription.

Il est ici précisé que Monsieur Marcel Léopold VOLZ ci-dessus nommé est décédé à STRASBOURG (Bas-Rhin) le 11 septembre 2023. Par suite l'usufruit c'est ainsi éteint.

## II°/ DECES DE MONSIEUR PATRICK VOLZ

- Monsieur Patrick Léopold VOLZ, ci-dessus nommé est décédé à STRASBOURG (Bas Rhin) le 9 mai 2023,

Le défunt a laissé pour lui succéder :

### \* Son conjoint survivant :

Madame Laura VOLZ née CAMPEIS susnommé,

- Commune en biens réduite aux acquêts tel qu'il est dit ci-dessus

- Attributaire de tous les biens meubles et immeubles qui composent la communauté pour l'universalité en pleine propriété en vertu de la convention matrimoniale sus énoncée qui avait été conclus entre les époux **et de l'usufruit en ce qui concerne les biens propres.**

-Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession ou du quart en toute propriété de l'universalité des biens déterminés conformément aux règles de l'article 758-5 dudit Code.

- Usufruitier légal du quart des biens dépendant de la succession de la défunte, en vertu de l'article 767 du Code civil,

- Et donataire de la quotité disponible la plus large entre époux, en vertu de l'acte de donation sus-énoncé ; l'usufruit légal se confondant avec le bénéfice plus étendu de cette donation.

### \* Ses deux enfants :

- Monsieur Jonathan VOLZ, susnommé,

- Madame Mélanie VOLZ susnommée,

Héritiers du défunt, ensemble pour la totalité, ou chacun séparément pour la moitié (1/2) indivise sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte d'affirmation sous la loi du serment, reçu par Maître Stéphanie MEYER, notaire à OBERSCHAEFFOLSHEIM (Bas-Rhin) le 28 août 2023.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par par Stéphanie MEYER, notaire à GEISPOLSHEIM le 18 octobre 2023.

La transcription au livre foncier de NIEDERHAUSBERGEN est en cours d'inscription.

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent s'en référer aux annexes du Livre foncier.

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

##### **Concernant Monsieur Rémy VOLZ et Madame Muriel VOLZ :**

##### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Le précédent propriétaire était Madame MARTHE VOLZ née MAGER, domicilié en son vivant à NIEDERHAUSBERGEN (Bas-Rhin), son décès est survenu le 23 mars 2023. L'acte d'affirmation sous la loi du serment a été reçu par Maître Laure HILT-MARIA, notaire à OBERSCHAEFFOLSHEIM (Bas-Rhin), le 22 septembre 2023.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de cinq cent cinquante mille euros (550 000,00 eur).

La valeur aux présentes n'étant pas supérieure à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Il est ici précisé que la valeur aux présentes est conforme à un avis de valeur établis par l'agence ORPI 158B route de Lyon 67400 ILLKIRCH le 4 octobre 2024 évaluant le BIEN à quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

##### **Concernant Madame Laura VOLZ :**

##### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Le précédent propriétaire était Monsieur Patrick VOLZ, domicilié en son vivant NIEDERHAUSBERGEN, son décès est survenu le 9 mai 2023. L'acte d'affirmation sous la loi du serment a été reçu par Maître Stéphanie MEYER, notaire à GEISPOLSHEIM (67118), le 18 octobre 2023.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de cinq cent cinquante mille euros (550 000,00 eur).

La valeur aux présentes n'étant pas supérieure à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Il est ici précisé que la valeur aux présentes est conforme à un avis de valeur établis par l'agence ORPI 158B route de Lyon 67400 ILLKIRCH le 4 octobre 2024 évaluant le BIEN à quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

##### **Concernant Monsieur Jonathan VOLZ :**

##### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Le précédent propriétaire était Monsieur Patrick VOLZ, domicilié en son vivant NIEDERHAUSBERGEN, son décès est survenu le 9 mai 2023. L'acte d'affirmation sous la loi du serment a été reçu par Maître Stéphanie MEYER, notaire à GEISPOLSHEIM (67118), le 18 octobre 2023.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de cinq cent cinquante mille euros (550 000,00 eur).

La valeur aux présentes n'étant pas supérieure à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Il est ici précisé que la valeur aux présentes est conforme à un avis de valeur établis par l'agence ORPI 158B route de Lyon 67400 ILLKIRCH le 4 octobre 2024 évaluant le BIEN à quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

#### **Concernant Madame Mélanie VOLZ :**

#### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Le précédent propriétaire était Monsieur Patrick VOLZ, domicilié en son vivant NIEDERHAUSBERGEN, son décès est survenu le 9 mai 2023. L'acte d'affirmation sous la loi du serment a été reçu par Maître Stéphanie MEYER, notaire à GEISPOLSHEIM (67118), le 18 octobre 2023.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de cinq cent cinquante mille euros (550 000,00 eur).

La valeur aux présentes n'étant pas supérieure à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Il est ici précisé que la valeur aux présentes est conforme à un avis de valeur établis par l'agence ORPI 158B route de Lyon 67400 ILLKIRCH le 4 octobre 2024 évaluant le BIEN à quatre cent trente mille euros (430 000,00 eur).

#### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de :

-Pour Monsieur et Madame Rémy et Muriel VOLZ ainsi que Madame Laura VOLZ : MOLSHEIM 67125 – 20, rue Gaston Romazzotti BP25165 - MOLSHEIM 67125 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

-Pour Monsieur Jonathan VOLZ : RIOM 63200 - 49, rue de Toulon - RIOM 63200.

-Pour Madame Mélanie VOLZ : VALSERHONE – 11, rue Ampère CS70619 - 01206 VALSERHONE Cedex

#### **INFORMATION SUR L'IFI**

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerce son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas

à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

### **PACS - REGIME DE LA SEPARATION**

#### **Concernant Madame Mélanie VOLZ et Monsieur Benjamin JEANDON**

Madame Mélanie VOLZ a conclu un pacte civil de solidarité enregistré postérieurement au 31 décembre 2006, et non modifié depuis lors. Aux termes de ce contrat, et tel qu'il a été mentionné ci-dessus, les partenaires ont souscrit au régime de la séparation de biens. En conséquence, leurs apports sont effectués pour leur compte personnel.

#### **Concernant Monsieur Jonathan VOLZ et Madame Michelle GERIN**

Monsieur Jonathan VOLZ a conclu un pacte civil de solidarité enregistré postérieurement au 31 décembre 2006, et non modifié depuis lors. Aux termes de ce contrat, et tel qu'il a été mentionné ci-dessus, les partenaires ont souscrit au régime de la séparation de biens. En conséquence, son apport est effectué pour son compte personnel.

### **Libération des apports**

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

#### **Apports en numéraire.**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

#### **Apports en nature.**

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

### **Total des apports**

La valeur totale des apports est de : quatre cent trente mille quatre cent trente euros (430 430,00 eur).

### **ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENT TRENTÉ MILLE QUATRE CENT TRENTÉ EUROS (430 430,00 EUR).

Il est divisé en 1001 parts, de QUATRE CENT TRENTE EUROS (430,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1001 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

**-Monsieur Rémy VOLZ et Madame Muriel VOLZ**, pour le compte de la communauté, à concurrence de **500 parts en pleine propriété**, portant les numéros 1 à 500, en rémunération de son apport en nature.

**-Madame Laura VOLZ** à concurrence de **500 parts en usufruit**, portant les numéros 501 à 1000, en rémunération de son apport en nature.

**-Monsieur Jonathan VOLZ** à concurrence de **250 parts en nue-propriété**, portant les numéros 501 à 750, en rémunération de son apport en nature.

**-Madame Mélanie VOLZ** à concurrence de **250 parts en nue-propriété**, portant les numéros 751 à 1000, en rémunération de son apport en nature.

**-Monsieur Benjamin JEANDON** à concurrence de **1 part en pleine propriété**, portant le numéro 1001, en rémunération de son apport en numéraire.

Evaluation des apports au jour de la constitution de la société :

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé la valeur des parts attribuées lors de la constitution de la société est de QUATRE CENT TRENTE EUROS (430,00 EUR) par part sociale.

Qu'en ce qui concerne les parts démembrées, en application du barème fiscal de l'usufruit de l'article 669 du Code général des impôts, et compte tenu de l'âge de l'usufruitier au moment de l'apport, les parts sociales démembrées ont une valeur de :

-40% pour l'usufruit de celles-ci détenues par Madame Laura VOLZ qui est de soit 172 € par part sociale et donc 86 000 € pour les 500 parts en usufruit,

-60% pour la nue-propriété de celles-ci détenues :

-par Madame Mélanie VOLZ qui est de 258 € par part sociale et donc 64 500 € pour les 250 parts en nue-propriété,

-par Monsieur Jonathan VOLZ qui est de 258 € par part sociale et donc 64 500 € pour les 250 parts en nue-propriété.

**ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL**

**Modalités**

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

**Droit préférentiel de souscription**

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.



En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propiété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

#### **Pacte de préférence en cas de démembrement de parts**

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

À égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

#### **ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

#### **ARTICLE 10 . TITRES DES ASSOCIES – ADHESION AUX STATUTS**

##### **Titres des associés**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résulte seulement des statuts de la société, des actes qui les modifieraient, des cessions et mutations ultérieures régulièrement effectuées.

Une copie ou un extrait de ces actes certifié par le gérant, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

##### **Propriété des parts et adhésion aux statuts**

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et éventuellement au règlement intérieur de la société, s'il en existe un, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

### **TITRE III . PARTS SOCIALES**

#### **ARTICLE 11 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

##### **Cas général**

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

### Personne protégée – Mineur - Majeur

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés, inopposables aux tiers, et notamment aux créanciers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

### Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

### Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement viager – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que la jurisprudence considère seul le nu-propriétaire comme associé. L'usufruitier, dans la mesure où il ne détient pas de parts en pleine propriété, n'est pas considéré comme associé.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

**ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT  
D'UN ASSOCIE**

**Mutation entre vifs**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.

**Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.**

**Procédure d'agrément**

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

#### **Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime**

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de part, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

#### **Agrément du co-pacsé**

Le co-pacsé ne participant pas à un apport ou à une acquisition de parts ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture du pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires. Le partenaire attributaire non associé ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément des autres associés qui auront deux mois après la date de réception de la revendication pour informer le revendiquant de leur agrément ou de leur refus. La décision des associés est prise à la majorité prévue pour les cessions à des non associés.

#### **Retrait d'associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

La faculté de retrait pourra s'exercer à tout moment y compris dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée. En l'absence d'un accord amiable entre les associés sur la valeur des parts sociales concernées, ceux-ci peuvent désigner un expert pour procéder à l'évaluation. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le choix de cet expert, le président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, pourra ordonner sa nomination à la demande de la partie la plus diligente. Cette décision sera rendue sans possibilité de recours conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Le rachat au prix fixé entraînera annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

Sans préjudice de ce qui précède, la société dispose de la faculté d'offrir à l'associé sortant, en contrepartie de ses parts sociales, des actifs sociaux qu'il n'a pas nécessairement apporté lui-même, tels que des biens mobiliers ou immobiliers ou toute autre valeur patrimoniale acceptée par l'associé sortant.

Le retrayant devra notifier son acceptation ou son refus des conditions de paiement en nature proposées par la société dans un délai de QUINZE JOURS suivant la réception de l'offre de rachat des parts sociales. À défaut de réponse dans ce délai, l'associé sera réputé avoir refusé l'offre de la société.

Les actifs transférés en paiement des parts sociales devront être libres de toute charge ou autre sûreté, sauf accord contraire entre les parties.

#### **Nantissement – Réalisation forcée**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

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

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

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, 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 substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées 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 en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES**

Tout ayant droit, héritier ou légataire doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, 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.

Les ayants droit 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 associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

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 ayants droit non déjà associés, selon le cas.

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

## **TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

### **CHAPITRE I : GERANCE**

#### **ARTICLE 13 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

#### **ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES**

##### **Pouvoirs**

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

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

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

### **Information des associés**

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

## **CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

### **ARTICLE 16 . CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

### **ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION**

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.



Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

#### **ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

#### **ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

#### **ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

#### **ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

#### **ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

#### **ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

#### **TITRE V - COMPTES SOCIAUX**

La société doit impérativement tenir une comptabilité propre compte tenu de l'existence de son patrimoine propre et de sa personnalité autonome, comptabilité distincte de celle de la personne de ses associés.

#### **ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le premier janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Le 1<sup>er</sup> exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, et sera clos le 31 décembre 2025.

#### **ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas

d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéficiaires ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

### **Répartition des résultats attachés aux parts en cas de démembrement**

Afin de prévoir les critères de définition et les modalités de répartition du bénéfice distribuable en cas de démembrement de propriété sur les parts sociales, il est stipulé ce qui suit :

#### **1/ Définition du résultat :**

Le résultat comprend :

- d'une part, le résultat courant, constitué de tous les revenus des biens sociaux ou les profits et les pertes de cession de valeurs mobilières de placement, après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions ;
- d'autre part le résultat exceptionnel constitué des plus-values résultant de cessions d'actifs immobilisés intervenues au cours de l'exercice, après déduction de tous frais et charges y afférents, et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice; ainsi que des distributions de dividendes prélevés sur les réserves sociales.

#### **2/ Convention de répartition du résultat attaché à des parts démembrées :**

- En cas de démembrement portant sur les titres pour une durée déterminée en faveur d'une personne morale, le résultat exceptionnel, tel que définis au paragraphe précédent, reviendra au nu-propriétaire et à l'usufruitier et devra être réparti entre eux au prorata de la valeur de leurs droits, le tout sauf décision contraire prise à l'unanimité en assemblée générale des associés.
- En cas de démembrement viager portant sur les titres, alors l'intégralité du résultat afférent aux titres démembrés, en ce compris le résultat exceptionnel, tel que défini au paragraphe précédent, sera versé dans les seules mains de l'usufruitier, le tout sauf décision contraire prise à l'unanimité en assemblée générale des associés.

Il en jouira alors librement, s'il s'agit d'un résultat courant, analysé comme un fruit civil de la société, dont la libre consommation lui échoit comme étant une prérogative de l'usufruitier.

S'il s'agit d'un résultat exceptionnel, analysé comme un produit, notamment suite à l'aliénation en capital d'un actif de la société, l'usufruitier pourra également en disposer librement tout au long de la durée de son usufruit, cette fois au titre d'un quasi-usufruit, dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil et donc comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus propriétaires, ni obligation de faire emploi ou de fournir caution, mais à charge de restitution en fin d'usufruit.

Le tout sauf décision contraire de l'assemblée générale décidant de l'affectation des résultats correspondants.

Un acte de reconnaissance de quasi-usufruit sera alors établi, sous forme authentique, ou à défaut sous seing privé et enregistré à la Recette des Impôts compétente, dans l'objectif de conserver mémoire de l'existence et du montant de cette dette de restitution à la charge de l'usufruitier, et de la créance de restitution revenant aux nus propriétaires, et ainsi de satisfaire aux dispositions du Code Général des Impôts pour qu'elle soit fiscalement déductible de la succession de l'usufruitier.

Aux termes de cet acte de reconnaissance de quasi-usufruit, il pourra alors être convenu d'affecter cette dette de restitution d'un indice de revalorisation, ou d'un taux d'intérêt en faveur des nus propriétaires.

Si le redevable légal de tout impôt ou contribution dus au titre de cette répartition se trouve être le ou les nus propriétaires, alors l'usufruitier, compte tenu de ce qui précède et de convention expresse, devra lui en rembourser le montant, au maximum dans le mois suivant la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints les justificatifs. En cas de quasi-usufruit, ces sommes seront alors déduites de la dette de restitution mise à la charge de l'usufruitier ou de sa succession.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

### **ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

### **ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

#### **Répartition en cas de dissolution en présence de parts démembrées**

Lors du partage des biens composant l'actif social, après dissolution, et dans l'hypothèse où il serait procédé à des attributions en nature au profit des associés, le report sur lesdits biens du démembrement de propriété, qui préalablement s'appliquait aux parts sociales qui les représentaient, s'effectuera automatiquement par l'application du mécanisme de la subrogation réelle, sans qu'il soit alors besoin d'une convention supplémentaire, les présentes en tenant lieu.

#### **Quasi-usufruit sur les attributions en biens consommables démembrés**

Dans l'hypothèse où les attributions représentatives de parts antérieurement démembrées seraient en revanche faites en numéraires, le même mécanisme de subrogation réelle s'appliquera, lesdites sommes étant alors affectées du même démembrement.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, ces numéraires seront alors remis au(x) seul(s) usufruitier(s), qui sera(ont) automatiquement titulaire(s) d'un quasi-usufruit sur l'intégralité desdites sommes, se trouvant donc, par dérogation à l'article 578 du Code civil, dispensé de conserver en nature ces actifs financiers et monétaires.

L'usufruitier pourra donc en disposer dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus propriétaires, ni avoir à fournir caution, ou à faire emploi ; en revanche, il aura charge de restitution en fin d'usufruit, selon les modalités qui seront arrêtées dans une convention à établir lors de la dissolution sociale, par acte authentique, ou par acte sous seing privé enregistré, le tout à moins que les parties (usufruitiers et nus propriétaires) n'en conviennent autrement à l'unanimité.

### **ARTICLE 29 . LIQUIDATION**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

### **ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n° 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n° 2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés par l'intermédiaire du guichet unique, les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

### **ARTICLE 31 . CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions

statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

#### **ARTICLE 32 . LOI NOUVELLE**

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

## **DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

### **IMMATRICULATION**

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG par le notaire soussigné via le guichet unique.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

### **NOMINATION DES PREMIERS GERANTS**

Les associés nomment pour premiers gérants de la société : Monsieur Benjamin JEANDON et Madame Mélanie VOLZ ci-dessus nommés.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Les gérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

### **ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - ETAT**

#### **ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis avant la signature des statuts, mais uniquement au nom et pour le compte de la société en formation et expressément spécifiés comme tels par le signataire, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux futurs associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

#### **ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS**

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

#### **MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES**

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre national des entreprises et au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat spécial à Monsieur Benjamin JEANDON et Madame Mélanie VOLZ, pour accomplir les actes dont la nature et les modalités sont décrites ci-dessous. Le mandataire devra expressément préciser dans l'acte agir au nom et pour le compte de la société en formation.

L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

#### **DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION**

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures et formalismes ci-dessus présentés ne pourront pas en principe être repris postérieurement à l'immatriculation sauf décision prise à l'unanimité des associés toutes les fois où l'engagement est nécessaire à l'activité et respecte l'intérêt social de la société conformément à l'article 1833 du Code civil. À défaut, ces engagements sont insusceptibles de confirmation ou de ratification. Les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

#### **POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

#### **PREMIER EXERCICE SOCIAL**

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2025.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

#### **REGIME FISCAL DE LA SOCIETE**

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

#### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de

la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

#### **DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES**

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-proprétaire.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice tandis que le nu-proprétaire le sera sur le résultat exceptionnel de l'exercice. Corrélativement, l'usufruitier sera fondé à déduire les pertes courantes et le nu-proprétaire les pertes exceptionnelles.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-proprétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

#### **DECLARATION ANNUELLE**

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1<sup>er</sup> janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

#### **CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE**

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

#### **ENGAGEMENT DUTREIL**

Il est indiqué en tant que de besoin que l'activité de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, notamment l'activité exercée à titre habituel de loueur de locaux nus quelle que soit leur affectation, ou de locaux meublés à usage d'habitation qu'elle soit ou non accompagnée de prestations de services, n'est pas éligible à l'exonération partielle de l'article 787 B du Code général des impôts.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.



### LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent l'inscription, au Livre foncier de NIEDERHAUSBERGEN, de la propriété du ou des biens immobiliers objets des présentes, au nom de la société bénéficiaire de l'apport. Les parties renoncent à toute notification contre délivrance d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

### FISCALITE DES APPORTS

#### APPORT PUR ET SIMPLE

**Les apports purs et simples sont enregistrés gratuitement en application de l'article 810 I du Code général des impôts.**

#### **Changement de régime d'imposition sur les revenus – Avertissement :**

Lorsqu'une société dont les résultats n'étaient pas jusqu'alors soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal, rend en principe exigible un droit spécial de mutation sur certains apports en nature qui ont été faits à la société conformément aux articles 809 II et 810 III du Code général des impôts.

Les apports concernés par la taxation suite au changement de régime fiscal s'entendent exclusivement des apports faits par des personnes (physiques ou morales) non soumises à l'impôt sur les sociétés et portant sur des immeubles, droits immobiliers, fonds, clientèles, droits à un bail ou promesses de bail. Il convient de faire abstraction :

- des biens dont l'apport a été dispensé des droits d'enregistrement, parce que passible de la TVA (BOI-ENR-AVS-20-40 n°120) ;
- des biens précédemment apportés dont la société n'est plus propriétaire à la date du changement de régime fiscal.

Le droit spécial de mutation est perçu au taux global de 5 % pour les immeubles et à celui du droit de vente pour les fonds (soit 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et 5 % sur celle excédant 200 000 €). Il est calculé sur la valeur vénale des biens à la date du changement de régime fiscal (annexe II article 298 du Code général des impôts). Les droits exigibles sont liquidés au vu d'une déclaration spéciale qui doit être souscrite en double exemplaire au service des impôts sur des imprimés fournis par l'administration, dans le mois qui suit la réalisation de l'opération.

#### **Cessions de parts représentatives d'apport en nature :**

La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	430 000,00	0,10%	430,00

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

**Mme VOLZ Mélanie  
agissant en son nom et  
en qualité de  
représentant a signé**

à FERNEY-VOLTAIRE Cedex  
le 16 décembre 2024



**et le notaire Me  
FOUILLET CECILE a  
signé**

à FERNEY-VOLTAIRE Cedex  
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
LE SEIZE DÉCEMBRE



**POUR COPIE AUTHENTIQUE**

**Contenant : STATUTS AVEC APPORT IMMOBILIER**

**De : La société dénommée 15 RUE DU STADE**

**Du : 16 DECEMBRE 2024**

**Rédigée sur TRENTE SEPT pages**

**Réalisée par reprographie**

**Délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte**

**De l'original**

**Par le Notaire**

