

7565

Dossier APZ FT N° 21387

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE VINGT-SIX SEPTEMBRE

A MOLSHEIM (67120), 21, rue de la Commanderie, au siège de l'office notarial,

Maître Farid TAZI soussigné, notaire au sein de la société civile professionnelle dénommée "Annabel PRUVOST-ZINI et Laurence LUTTER-FELTZ" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 67054 et dont le siège social est à MOLSHEIM (67120), 21, rue de la Commanderie,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

CONSTITUTION DES STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1) Monsieur Emmanuel **HAUSSER**, professeur, demeurant à WOLXHEIM (67120), 6, rue des Vergers,

Né à SAVERNE (67700), le 7 septembre 1968.

Epoux de Madame Céline, Annie, Martine **BERNHART**,

Marié à la mairie de WOLXHEIM (67120), le 5 août 1995.

Soumis au régime de la communauté conventionnelle réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jacques **BILGER** alors Notaire à GEISPOLSHHEIM (67118), le 1er août 1995, préalablement à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Céline, Annie, Martine **BERNHART**, professeur des écoles, demeurant à WOLXHEIM (67120), 6, rue des Vergers,

Née à STRASBOURG (67000), le 11 juillet 1973.

Epouse de Monsieur Emmanuel **HAUSSER**,

Mariée à la mairie de WOLXHEIM (67120), le 5 août 1995.

Soumise au régime de la communauté conventionnelle réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jacques BILGER alors notaire à GEISPOLSHEIM, le 1er août 1995, préalablement à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

3) Madame Claire, Gabrielle, Agnès **HAUSSER**, interne en médecine, demeurant à WOLXHEIM (67120), 6, rue des Vergers,

Née à STRASBOURG (67000), le 22 septembre 1998.

Célibataire.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

4) Madame Elise **HAUSSER**, pharmacien, demeurant à WOLXHEIM (67120), 6, rue des Vergers,

Née à STRASBOURG (67000), le 1er avril 2000.

Célibataire.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés les « ASSOCIES ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Emmanuel **HAUSSER** est ici présent.

- Madame Céline **BERNHART** est ici présente.

- Madame Claire **HAUSSER** est ici présente.

- Madame Elise **HAUSSER** est ici présente.

Projet d'acte

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

TITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

Article 1 - Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 52 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes ainsi que par les présents statuts.

Ci-après dénommée la « SOCIETE ».

Article 2 - Objet social

La SOCIETE a pour objet :

- l'acquisition au moyen d'achat ou d'apport, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers ;

- l'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires ;

- exceptionnellement l'aliénation des immeubles, notamment au moyen de vente, échange ou apport en société ;

- et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter la réalisation, à condition

toutefois, d'en respecter le caractère civil.

Et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la société.

Article 3 - Dénomination

La dénomination de la Société est :

" 4 H "

Les actes et documents émanant de la SOCIETE et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots « société civile » puis de l'énonciation du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'identification au SIREN ainsi que de l'indication de la ville du greffe où elle est immatriculée.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à **WOLXHEIM (67120), 6, rue des Vergers.**

Il pourra être transféré en tout autre lieu sur le territoire français par décision du ou des gérants, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés.

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

Article 5 - Durée - Prorogation

Article 5-1 - Durée

La durée de la SOCIETE est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 5-2 - Prorogation

Par décision collective extraordinaire des associés, la SOCIETE peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Un (1) an au moins avant la date normale d'expiration de la SOCIETE, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la SOCIETE doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

Lorsque la consultation n'a pas eu lieu, le Président du tribunal judiciaire, statuant sur requête à la demande de tout associé dans l'année suivant la date d'expiration de la SOCIETE, peut constater l'intention des associés de proroger la SOCIETE et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois (3) mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer. Si la SOCIETE est prorogée, les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation sont réputés réguliers et avoir été accomplis par la SOCIETE ainsi prorogée.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - Apports

Au titre de la constitution de la SOCIETE, les associés apportent, savoir :

Article 6-1 - Apports en numéraire

Les associés suivants effectuent les apports à la Société, savoir :

- Monsieur Emmanuel HAUSSER :

une somme en numéraire de DEUX CENT CINQUANTE EUROS.....250,00 €

- Madame Céline HAUSSER :

une somme en numéraire de DEUX CENT CINQUANTE EUROS.....250,00 €

- Madame Claire HAUSSER :

une somme en numéraire de DEUX CENT CINQUANTE EUROS.....250,00 €

- Madame Elise HAUSSER :

une somme en numéraire de DEUX CENT CINQUANTE EUROS.....250,00 €

Total des apports en numéraire : **MILLE EUROS..... 1.000,00 €**

Libération des apports

Ces apports seront libérés sur appel de fonds de la gérance, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par remise en main propre contre récépissé. Ils pourront être effectués par compensation avec une créance liquide et exigible des associés sur la société.

En cas de retard dans les versements ainsi exigibles, l'associé défaillant sera de plein droit débiteur de l'intérêt légal décompté à partir de l'échéance non respectée, sans préjudice du droit pour la société de solliciter tous dommages et intérêts.

Ces apports sont rémunérés par des parts sociales dans les conditions ci-après.

ORIGINE DES DENIERS APPORTES

Les sommes ci-dessus apportées ont été prélevées, savoir :

Sur les deniers personnels de chaque associé.

PROCEDURE PREALABLE AUX APPORTS DE DENIERS COMMUNS

En application des dispositions prévues à l'article 1832-2 du Code civil :

Monsieur Emmanuel HAUSSER déclare qu'il a informé son épouse de son intention de constituer avec les autres comparants, la présente Société dont les principales caractéristiques lui ont été indiquées.

Son épouse Madame Céline HAUSSER, comparante, reconnaît avoir été avertie du projet de constitution de la présente Société et de la possibilité qui lui est donnée par l'article 1832-2 du Code civil, d'entrer personnellement dans ladite société, en qualité d'associé.

Il déclare en outre :

- consentir conformément à l'article 1427 du Code civil à l'apport fait par son conjoint ;
- ne pas vouloir user de la faculté qui lui est ainsi offerte et renonce expressément à revendiquer la qualité d'associé dans la société actuellement en cours de constitution pour les parts apportées par son époux.

En conséquence, les parts qui seront ci-après créées, en rémunération des apports de son époux lui seront attribuées en totalité, mais elles dépendront néanmoins de la communauté de biens existant entre eux.

Réciproquement, **Madame Céline HAUSSER déclare** qu'elle a informé son époux de son intention de constituer avec les autres comparants, la présente Société dont les principales caractéristiques lui ont été indiquées.

Son époux Monsieur Emmanuel HAUSSER, comparant, reconnaît avoir été averti du projet de constitution de la présente Société et de la possibilité qui lui est donnée par l'article 1832-2 du Code civil, d'entrer personnellement dans ladite société, en qualité d'associé.

Elle déclare en outre :

- consentir conformément à l'article 1427 du Code civil à l'apport fait par son conjoint ;
- ne pas vouloir user de la faculté qui lui est ainsi offerte et renonce expressément à revendiquer

la qualité d'associé dans la société actuellement en cours de constitution pour les parts apportées par son épouse.

En conséquence, les parts qui seront ci-après créées, en rémunération des apports de son épouse lui seront attribuées en totalité, mais elles dépendront néanmoins de la communauté de biens existant entre eux.

Article 7 - Capital social

Article 7-1 - Constitution du capital

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 €)**.

Il est divisé en 1000 parts de UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 1.000.

Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs :

- à Monsieur Emmanuel HAUSSER en rémunération de son apport global d'un montant total de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €), deux cent cinquante (250) parts, numérotées de 1 à 250,

Ci,250 parts.

- à Madame Céline HAUSSER en rémunération de son apport global d'un montant total de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €), deux cent cinquante (250) parts, numérotées de 251 à 500,

Ci,250 parts.

- à Madame Claire HAUSSER en rémunération de son apport global d'un montant total de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €), deux cent cinquante (250) parts, numérotées de 501 à 750,

Ci,250 parts.

- à Madame Elise HAUSSER en rémunération de son apport global d'un montant total de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €), deux cent cinquante (250) parts, numérotées de 751 à 1000,

Ci,250 parts.

Soit **TOTAL**, égal au nombre de parts composant le capital social :

Ci, 1000 parts.

TITRE III - PARTS SOCIALES

CHAPITRE 1 – CARACTERISTIQUES

ARTICLE 8 - SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS

1) - Souscription :

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

2) - Libération des parts sociales

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au R.C.S. ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Sous réserve des autres conditions de libération des parts sociales de numéraire créées à la fondation et indiquées ci-dessus sous l'article six, et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire sont libérées intégralement à la souscription.

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

CHAPITRE 2 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

1/ - Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout titulaire de parts a le droit, savoir :

- d'obtenir, une fois par an, communication des livres et des documents sociaux.
- de poser, à tout moment, des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, questions auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées ci-après au Titre IV.
- de participer aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après au Titre V et d'y voter.

Minorité – Tutelle

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.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier, tant aux assemblées générales ordinaires qu'extraordinaires, auxquelles le nu-propiétaire sera néanmoins convoqué.

Le droit de prendre communication et copie, indiqué ci-dessus, appartient indistinctement à l'usufruitier et au nu-propiétaire.

2/ - Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

Démembrement

Les bénéfices réalisés par la société et dont il sera décidé par une assemblée générale l'attribution aux associés sous forme de dividendes, tant au titre du résultat courant que du résultat exceptionnel, reviendront à l'usufruitier.

Les bénéfices réalisés par la société et dont il sera décidé par une assemblée générale la mise en réserves, tant au titre du résultat courant que du résultat exceptionnel, ainsi que le boni de

liquidation seront considérées comme un accroissement de l'actif social revenant au nu-proprétaire.

Pour le cas où les réserves seraient distribuées en numéraire, le démembrement se reportera sous forme de quasi-usufruit, conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil ; les fonds étant remis à l'usufruitier, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit et le cas échéant d'employer, mais avec dispense de fournir caution et faire inventaire.

L'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondants à ses droits sur les bénéfices. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

3/ - Droit au maintien des engagements sociaux

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

4/ - Comptes courants d'associés

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne sont possibles que moyennant préavis minimum de cinq (05) mois.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait, intervenant en cours de vie sociale sont déterminées par décisions collective des associés, statuant dans les conditions précisées dans les présents statuts (décisions ordinaires), étant précisé que si la décision emporte augmentation des engagements des associés, elle devra être adoptée à l'unanimité.

5/ - Droit d'information des associés

Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

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

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

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés.

6/ - Droits de disposition sur les parts sociales

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale a disparu sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux chapitres 3 et 4 du présent titre.

7/ - Droit de se retirer de la société

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation unanime des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception postée au plus tard deux (02) mois avant la clôture de chaque exercice social.

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

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation des biens, 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. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office 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 ne pourra exiger la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société et aura droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Le remboursement est effectué en cinq (5) fractions égales, sans intérêt en sus, de six mois en six mois, la première étant exigible 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.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS

1) - Obligations aux dettes sociales

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

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

2) - Obligation de respecter les 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 ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES PARTS - EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs 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 commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

CHAPITRE 3 - CESSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE 13 - FORME ET CONDITION DES CESSIONS

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous signature privée.

Conformément aux dispositions du Code civil :

- Toute cession prendra effet au jour de la date de l'acte entre le cédant et le cessionnaire,
- Elle devra être notifiée à la société pour lui être opposable, sauf si la société en prend acte par ses représentants es-qualités.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, au registre du Commerce et des Sociétés. Ce dépôt pourra être effectué

par voie électronique.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, si ce n'est entre associés, ainsi qu'entre ascendants et descendants des associés, doit être autorisée par une décision des associés statuant à la majorité de trois quarts au moins des associés.

En vue d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts, en fait notification avec demande d'agrément à la Société et à chacun de ses co-associés par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession est agréé, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession n'est pas agréé, la décision prise en ce sens est notifiée au cédant, puis à chacun des autres associés, par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des co-associés du cédant peut alors, pendant un délai de deux mois, notifier une offre d'achat au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes, puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants, pour faire acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou par la Société elle-même.

Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf convention contraire entre eux, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la Société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la Société.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si, dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées 5ème alinéa du présent paragraphe, aucune offre d'achat n'est faite au cédant, 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 anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

ARTICLE 14 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code Civil. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code Civil.

CHAPITRE 4 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES, PAR LIQUIDATION DE COMMUNAUTE OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE

ARTICLE 15 - TRANSMISSIONS SOUMISES A AGREMENT PREALABLE

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession exclusivement aux héritiers en ligne directe (descendants, ascendants), au conjoint survivant venant à la succession de l'associé décédé, au conjoint commun en biens d'un associé décédé et attributaire des parts communes dans la liquidation et le partage de la communauté, aux légataires qui ont en outre la qualité d'héritier en ligne directe ou de conjoint survivant.

Toute autre transmission de parts par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé doit être autorisée par une décision des associés statuant à la majorité de trois quarts au moins des associés, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

Faute d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale, selon le cas.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires peuvent être mis en demeure par la société de présenter leur demande d'agrément, dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs qualités. La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société peut également requérir toutes justifications de tout notaire.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

TITRE IV

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 16 – GERANCE

I - Nomination

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés.

Toutefois, le ou les premiers gérants sont nommés dans les présents statuts.

Le changement ultérieur de gérant ne donnera pas lieu à modification statutaire.

Est nommé en qualité de gérant : Monsieur Emmanuel HAUSSER, ci-dessus plus amplement nommé.

Le mandat qui lui est confié est fixé sans limitation de durée.

Le gérant désigné, intervenant à cet effet, déclare accepter le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

II - Démission

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

III - Révocation

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision unanime des autres associés.

Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts.

IV - Vacance

Si la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du

Tribunal judiciaire dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la Société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal judiciaire de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la Société.

V - Publicité

La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publicité dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

VI - Pouvoirs du Gérant

1 - Pouvoirs externes :

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. 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.

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ci-après, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous signature privée.

2 - Pouvoirs internes :

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par l'Assemblée des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses co-gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance. Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord des associés, savoir :

- tous emprunts,
- tous prêts quelconques consentis à des tiers,
- tous gages et nantissement, toutes constitutions d'hypothèque et de privilège et toutes cautions,
- tous échanges, ventes, acquisitions et apports d'immeubles,
- tous baux d'immeuble, soit comme preneur, soit comme bailleur, s'ils sont supérieurs à neuf ans ou s'ils confèrent un droit à leur renouvellement,
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer.

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

3 - Signature sociale :

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : "**Pour la Société Civile 4 H**", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant".

VII - Rémunération

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération fixée chaque année lors de l'assemblée générale, ainsi qu'au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs.

VIII - Responsabilité

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 17 - FORME DES DECISIONS

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises à la majorité des parts sociales représentant le capital social.

Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même s'il est sous signature privée ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

TITRE VI

ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 18 - EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant de la date de signature des présents statuts au 31 décembre 2025.

ARTICLE 19 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES - AFFECTATION ET REPARTITION

La gérance doit tenir une comptabilité conforme aux usages en vigueur.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges.

Le bénéfice distribuable est déterminé par les associés.

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes, s'il en existe, selon décision des associés, sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

TITRE VII

MODIFICATIONS DU PACTE SOCIAL

ARTICLE 20 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective des associés.

La gérance a tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

TITRE VIII

LIQUIDATION

ARTICLE 21 - LIQUIDATION ET DIVERS

La dissolution de la société dans le cas prévu à l'article 5 ci-dessus entraîne sa liquidation, hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote; ou à défaut par décision judiciaire

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

TITRE IX

DISPOSITIONS DIVERSES

PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES ENGAGEMENTS - MANDAT – FORMALITES

I - La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La Société, régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

II - L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, établi conformément à l'article 6 alinéa 3 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 demeure annexé aux présentes après mention, le cas échéant.

Ces actes, par le seul fait de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, seront réputés avoir été contractés par la société dès l'origine.

III - En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, **les associés comparants donnent mandat exprès à Monsieur Emmanuel HAUSSER** gérant susnommé à l'effet de :

-signer **un acte d'acquisition portant sur : dans un ensemble immobilier situé à SANARY-SUR-MER (VAR) 83110 191 Avenue des Prats, dénommé "LE FLORENTIN". Ledit ensemble se compose de deux bâtiments collectifs, dits "A" et "B" et d'aires de**

stationnement.

Figurant ainsi au cadastre :

Section AN n°745 lieudit LES PRATS pour 30a 73ca

Section AN n°747 lieudit LES PRATS pour 15a 49ca

Section AN n°82 lieudit LES PRATS pour 02a 66ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro soixante-cinq (65)

Dans le bâtiment A, au troisième étage, un appartement de type 3, avec loggia, portant le numéro 28

Et les dix-huit millièmes (18 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les quarante et un millièmes (41 /1000 èmes) des parties communes spéciales.

La vente aura lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR).

Ce prix s'applique :

- aux MEUBLES à concurrence de : DOUZE MILLE QUATRE CENT QUATREVINGT-DIX EUROS (12 490,00 EUR),
- au BIEN immobilier à concurrence de : TROIS CENT SEPT MILLE CINQ CENT DIX EUROS (307 510,00 EUR).

- d'emprunter la somme maximum de CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE EUROS (194 000,00 €) nécessaire pour l'acquisition desdits biens immobiliers avec éventuellement constitution d'hypothèque et de toute autre garantie éventuelle sur les biens acquis.

Le tout aux conditions qu'il jugera utiles et nécessaires.

Conformément à l'article 6 alinéa 3 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les actes et engagements ci-dessus seront repris par la société, par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, et seront réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

Au cas où l'immatriculation de la Société n'interviendrait pas dans un délai expirant le 31 mai 2026, lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis à vis des tiers, et dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente société.

IV - En outre, et dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements urgents entrant dans le cadre de l'objet social, et notamment :

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la société
- acquérir tout matériel nécessaire au fonctionnement de la société, matériel de bureau, mobilier et autres ; négocier et obtenir tous financements nécessaires à ce sujet,
- souscrire toutes assurances, engager le personnel et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société.

Après immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social.

Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

V - Tous pouvoirs sont donnés au gérant désigné ci-dessus, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les personnes désignées ci-dessus sous le paragraphe "IDENTIFICATION DES ASSOCIES", déclarent, chacune en ce qui la concerne, par elle-même ou leur mandataire :

Avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger.

Ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi numéro 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation de biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ou les articles L.620-1 et suivants du Code de Commerce relatifs au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises.

DECLARATIONS FISCALES

Sur la fiscalité des apports : Exonération (art 810 du CGI).

La société sera soumise au régime de l'impôt sur le revenu (IR).

Mention sur la protection des données personnelles

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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, ...),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de

contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

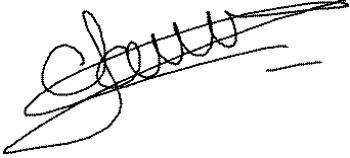
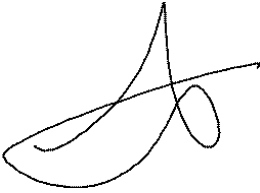
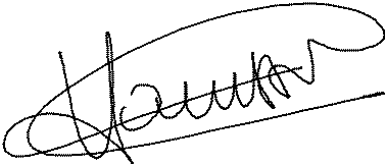
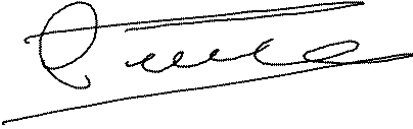
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Farid TAZI

Mme Claire Gabrielle Agnès HAUSSER A signé A l'office Le 26 septembre 2025	
Mme Elise HAUSSER A signé A l'office Le 26 septembre 2025	
Mme Céline Annie Martine BERNHART A signé A l'office Le 26 septembre 2025	
M. Emmanuel HAUSSER A signé A l'office Le 26 septembre 2025	

et le notaire Me TAZI FARID
A signé
A l'office
L'AN DEUX MILLE
VINGT-CINQ
LE VINGT-SIX SEPTEMBRE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop at the top and a smaller, more complex mark at the bottom, likely representing the initials 'TF'.