RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

100808401

JR/ST/

REP 4595 DU 20 mai 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE vingt mai

A GEISPOLSHEIM GARE (Bas-Rhin), 15, rue du Wiesel, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Joëlle RASSER, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Joëlle RASSER et Stéphanie MEYER, Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial à GEISPOLSHEIM GARE, 15, rue du Wiesel, identifié sous le numéro CRPCEN 67023, soussignée,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Monsieur Jacky Maurice **GORRY-BAUDU**, retraité, demeurant à [redacted] le [redacted]

[redacted] de Madame Catherine Lucienne **BOUJEAT** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire (anciennement tribunal de grande instance) de STRASBOURG (67000), le 29 octobre 1999, et non remarié.

Lié par un pacte civil de solidarité (régime de séparation des patrimoines) avec Madame Nadège Raymonde Rolande APPEL, reçu par Maître Jacques BILGER, alors notaire à GEISPOLSHEIM, le 11 juin 2009

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Nadège Raymonde Rolande **APPEL**, retraitée, demeurant à [redacted] le 29 décembre 1962.

[redacted] de Monsieur Richard Marcel Roger **GERBAULT** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de STRASBOURG (67000) le 3 juin 1996, et non remariée.

Liée par un pacte civil de solidarité (régime de séparation des patrimoines) avec Monsieur Jacky Maurice GORRY-BAUDU, reçu par Maître Jacques BILGER, alors notaire à GEISPOLSHEIM, le 11 juin 2009

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

JG

NA

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jacky **GORRY-BAUDU** est présent à l'acte.

- Madame Nadège APPEL 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 :

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

TITRE I
FORME – OBJET – DENOMINATION – DIEGE - DUREE

Article 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE** qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et par les présents statuts.

Article 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- L'acquisition et la propriété de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- La construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- La mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail ou autrement, de tous immeubles acquis ou édifiés, dont elle aura la propriété ou la jouissance (y compris la possibilité pour tout ou partie des associés d'être occupant à titre gratuit des biens appartenant à la société) ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et facilités de caisse avec ou sans garantie (notamment hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux) ;
- Le cautionnement à titre exceptionnel et gratuit de tous engagements de ses associés ou de tiers personnes morales ou physiques,
- La vente de tous biens appartenant à la société ;
- Toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire,
- Et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

Le tout dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

JG NA

Article 3 - DENOMINATION

La dénomination sociale de la Société est « **NJ21** ».

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots "Société civile immobilière » 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 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **ENTZHEIM (67960), 8 rue des Roses**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs, sur décision de l'assemblée ordinaire des associés.

Article 5 - DUREE

La durée de la société est de **quatre-vingt-dix-neuf (99) ans** à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision extraordinaire de la collectivité des associés ou encore pour toute autre cause prévue par la loi.

La société n'est pas dissoute par la cessation des fonctions d'un gérant.

Prorogation

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

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président 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, statuant sur requête à la demande de tout associé dans l'année suivant la date d'expiration de la société, peut constater l'intention des associés de proroger la société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer. Si la société est prorogée, les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation sont réputés réguliers et avoir été accomplis par la société ainsi prorogée.

TITRE II
APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Article 6 - APPORT

Apport immobilier

Désignation des biens apportés

Les associés effectuent l'apport à la société du bien immobilier situé à ENTZHEIM (67960), 8 rue des Roses

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
34	354/129	IN KAPELL	00 ha 00 a 91 ca
34	211/129	RUE DES ROSES	00 ha 04 a 75 ca

JG NA

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.
Formant le lot n° 41 du lotissement « Le PARC DES FLORALIES ».

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR) ainsi que déclaré par les parties.

ORIGINE DE PROPRIETE DU BIEN APPORTE – LIVRE FONCIER

Les biens immobiliers objets du présent apport sont inscrits au Livre Foncier d'ENTZHEIM aux noms de :

- Monsieur Jacky GORRY-BAUDU, à hauteur d'une quote-part indivise de 3/5èmes à titre de biens personnels.
- Madame Nadège APPEL, à hauteur d'une quote-part indivise de 2/5èmes à titre de biens personnels.

pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jacques BILGER, alors notaire à [redacted] le 11 juillet 2008.

Pour plus de précisions concernant l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent vouloir se référer aux annexes du livre foncier.

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 MILLE (400 000,00 EUR).

JG NA

Article 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR).

Il est divisé en 1000 parts, de QUATRE CENT EUROS (400,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Jacky GORRY-BAUDU à concurrence de 600 parts, portant les numéros 1 à 600 inclus,
Ci.....600 parts.

Madame Nadège APPEL à concurrence de 400 parts, portant les numéros 601 à 1000 inclus,
Ci.....400 parts.

Total égal au nombre des parts composant le capital social : **mille parts,**
Ci.....1.000 parts

Article 8 – COMPTE COURANT

Les associés s'obligent dans la proportion des parts qu'ils possèdent chacun, à fournir à la demande de la gérance, au fur et à mesure des besoins de la société, les fonds nécessaires à la réalisation effective de l'objet social.

Les sommes ainsi recueillies seront portées au crédit d'un compte ouvert dans les livres de la société à chacun des associés.

Les associés, par décision d'Assemblée Générale Ordinaire, pourront décider que les sommes ainsi avancées par eux, constituant une créance contre la société porteront intérêt à un taux fixé par elle et que le prélèvement de ces sommes, en capital et intérêts, sera fait par les associés sur le produit de la société avant le partage, et ceci de manière uniforme pour tous les associés.

Article 9 – PARTS SOCIALES – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 9. – Parts sociales – Droits et obligations des associés.

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

Une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations qui seraient consenties, constatées et publiées régulièrement.

Une copie certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Il est tenu au siège social, un registre côté et paraphé par la gérance en fonction, à la date d'ouverture de ce registre qui contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, s'il s'agit de personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires de ces droits ainsi que la date de l'opération.

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.

JG NA

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.

En cas de démembrement de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, il est convenu que l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire à l'égard de la société pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires y compris toute éventuelle décision relative à la cession d'un acquêt de la société et à toutes acquisitions et détient le droit de vote dans toutes assemblées générales ordinaires et extraordinaires d'associés. Cependant, le nu-propriétaire a le droit d'assister à toutes assemblées générales.

En cas de cession d'un bien appartenant à la société, le prix de vente pourra être remployé en tout ou partie en vue d'acheter de nouveaux biens appartenant à la société, ou mis en réserve ou distribué.

Dans ce dernier cas de distribution de tout ou partie du prix de vente entre les associés, le prix sera réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire des parts conformément au barême de l'article 669 du code civil.

Les héritiers et ayants-droits ou créancier d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs apports dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement.

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

Article 10 – CESSION DE PARTS ENTRE VIFS

1. Forme.

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

2. Agrément.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés uniquement.

Toutes autres cessions, à titre onéreux et/ou gratuit ne peuvent intervenir qu'avec l'agrément de tous les associés.

3. Régime de l'agrément.

A l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée AR, en indiquant le nom, prénom et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder et le prix offert/valorisation des parts.

Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément. La décision des associés est notifiée par la gérance au cédant, dans les quinze jours par lettre recommandée AR.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus.

JG NA

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à condition que cette réalisation soit notifiée un mois au moins avant la vente aux associés et à la société. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 11. – Parts sociales – constatation des cessions.

La cession des parts sociales s'opère par acte notarié ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la société par transfert sur les registres de la société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant date certaine, autrement que par le décès du cédant.

Article 12. - Décès d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais se poursuit entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, mais uniquement s'ils sont dûment agréés par le(s) associé(s) survivant(s) aux conditions des présents statuts, pour ceux des ayant-droits n'ayant le cas échéant pas la qualité requise pour être dispensé d'agrément par application de l'article 10.

Les héritiers et ayants droit non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Concernant les héritiers et ayants droit de l'associé décédé nécessitant un agrément, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'une copie conforme du certificat d'hérédité délivré par le Tribunal compétent, ou d'une attestation du notaire chargé de la succession attestant de leur qualité d'ayant droit suite à la régularisation d'un acte d'affirmation sous la foi du serment.

Dans les vingt jours de la production de ces pièces, la gérance doit provoquer la décision de(s) (l') associé(s) survivant(s) sur la demande de l'agrément. La décision est prise à l'unanimité de(s) associé(s) survivant(s); elle est notifiée par la gérance aux intéressés dans un délai de quinze jours à compter de la décision ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital dans le délai de six (6) mois de la notification de la survenance du décès, les héritiers ou ayants droit sont réputés agréés en tant qu'associés.

Article 13. - Retrait.

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire.

JG NA

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés six mois au moins avant sa date de prise d'effet.

Ce retrait peut être également autorisé pour juste motif par une décision de justice.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 14. - Exclusion.

Tout associé peut être exclu de la société par une décision motivée des associés, à la majorité fixée pour la modification des statuts, pour motifs graves tels que l'inexécution de l'obligation d'apport, l'empêchement d'activité d'une durée supérieure à trois mois, ou tous comportements préjudiciables à la société.

L'associé menacé d'exclusion est avisé au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée AR, des griefs retenus contre lui et invité à présenter sa défense devant l'assemblée générale, en personne ou par mandataire. L'assemblée peut procéder à son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

La décision d'exclusion sera prise en assemblée à bulletin secret ; elle sera notifiée à l'intéressé, par lettre recommandée AR, dans un délai maximum de quinze jours.

L'exclusion prend effet à la date de l'assemblée générale qui la prononce. L'associé exclu a droit au remboursement de la valeur de ses parts, déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 15. - Déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires.

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant l'un des associés, et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

TITRE III
GERANCE

Article 16. - Responsabilité des associés.

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

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

Article 17. - Gérance.

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux. Le ou les gérants sont nommés par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision de nomination. La collectivité des associés peut aussi les nommer pour une durée illimitée.

Le décès, l'incapacité, la liquidation de biens, la faillite, la déconfiture, le redressement judiciaire, la révocation ou la démission mettent fin aux fonctions du gérant.

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction. Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas par l'associé le plus diligent.

JG NA

En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le Tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Les gérants doivent consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Les gérants peuvent, au cours de leur mandat, être révoqués "ad nutum" et sans motifs, par une décision de la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues plus loin. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les Tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Les gérants révoqués, qui ont également la qualité d'associés, ne peuvent exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code Civil.

La gérance de la société est assurée par **Monsieur Jacky GORRY-BAUDU et Madame Nadège APPEL,** comparants susnommés, en co-gérance pour une durée indéterminée, ce qu'ils acceptent, étant précisé qu'en cas de prédécès de l'un d'eux ou de démission de l'un d'eux ou d'incapacité de l'un d'eux à exercer la fonction de gérant, l'autre sera automatiquement seul gérant sans qu'un autre co-gérant soit nommé.

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

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou la cessation des fonctions de gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Le gérant qui cesse ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de ses fonctions.

Article 18. - Pouvoirs de la gérance.

Dans les rapports avec les tiers, les gérants ou l'un d'entre eux engage la société par les actes entrant dans son objet social.

Dans les rapports entre associés, la gérance engage la société par les actes entrant dans son objet social sauf ce qui suit :

Le(s) gérant(s) ne peu(ven)t pas accomplir les actes suivants sans y avoir été préalablement autorisé(s) par une décision collective ordinaire des associés :

- Acquérir ou vendre ou échanger ou donner des biens et droits immobiliers,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découvertes en banque.
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- Participer à la fondation de toute société,
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention « pour la société » suivie de la dénomination sociale.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue



JG NA

TITRE IV
DECISIONS COLLECTIVES

Article 19. - Décisions collectives.

1. Sauf l'exclusion d'un associé, qui est décidée en assemblée, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

2. Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

En outre, tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée (postale ou électronique), demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, procéder lui-même à la convocation ou à la consultation.

3. L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation.

La convocation est faite quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée (postale ou électronique) ; elle indique clairement l'ordre du jour.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire 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 ou tout moyen électronique, soit à leurs frais, par lettre recommandée.

4. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée AR. Chaque associé dispose d'un délai de vingt jours à compter de la réception de ces documents pour émettre son vote, sur chaque résolution, par « oui » ou par « non ».

La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

5. L'assemblée est présidée par l'un quelconque des co-gérants ou par l'auteur de la convocation. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux associés, acceptants, représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, le plus grand nombre de parts. Leur désignation n'est, cependant, pas obligatoire. L'assemblée peut désigner comme secrétaire la personne de son choix.

Il est établi une feuille de présence mentionnant les nom, prénom et adresse des associés présents ou représentés, le nombre de parts dont ils disposent, et l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est signée par les associés présents en entrant et certifiée exacte par les membres du bureau ou, à défaut, par le président de séance, y sont annexés les pouvoirs des associés représentés. Elle est conservée au siège social.

6. Tout associé a le droit de participer aux assemblées, personnellement ou en y étant dûment représenté dans les formes légales et réglementaires.

7. Lorsqu'elles ne résultent pas d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, les décisions collectives sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

JG NA

Article 20. - Décisions collectives ordinaires.

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions autres que celles concernant le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément de nouveaux associés, la modification des statuts, et dans tous les cas expressément prévus aux présentes comme nécessitant une assemblée générale extraordinaire.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas atteinte, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

Article 21. - Décisions collectives extraordinaires.

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts et dans tous les cas expressément prévus aux présentes.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, à l'exception de l'agrément de nouveaux associés qui ne peut être décidé qu'à l'unanimité de tous les associés (étant précisé qu'en cas d'agrément suite au décès d'un associé, c'est le ou les associé(s) survivant(s) qui doi(t)(vent) décider à l'unanimité.

Article 22. – Procès-verbaux

Les décisions collectives, lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, sont constatées par des procès-verbaux rédigés sur un registre spécial ou sur des feuillets mobiles.

Lorsque les associés sont consultés par correspondance, le procès-verbal est signé par la gérance ou le ou les personnes habilitées à procéder à la consultation.

Lorsque la décision est prise en assemblée, le procès-verbal est signé par le président de l'assemblée et le secrétaire.

Le procès-verbal peut aussi être signé par tous les associés présents, auquel cas l'établissement et l'émargement d'une feuille de présence ne sont pas nécessaires.

En cas de consultation par un associé, un groupe d'associés ou un mandataire de justice, ou encore, à défaut de présentation du registre par la gérance, le procès-verbal doit être établi sur feuillets séparés et notifié à la société.

Les copies et extraits des décisions à produire en justice ou ailleurs sont signés par le ou les gérants.

Après la dissolution de la société et pendant la période de liquidation, ces copies ou extraits sont signés par le ou les liquidateurs.

TITRE V
EXERCICE SOCIAL

Article 23. - Exercice social

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

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à compter de ce jour et se terminera le 31 décembre 2025.

Article 24. - Comptes. Droit de communication des associés.

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat ainsi qu'une annexe comportant toutes les informations complémentaires nécessaires à l'obtention d'une image fidèle de la société.

JG NA

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport ainsi que, le cas échéant, les rapports de l'organe de surveillance ou des commissaires aux comptes, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, ou joints à la lettre de consultation.

Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés, en assemblée ou par consultation écrite, dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

Article 25. - Affectation des résultats.

Après approbation des comptes et constatation le cas échéant de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent par décision ordinaire la part attribuée à titre de dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est définie à l'article 9.

Les associés peuvent décider la création de tous postes de réserves, dont ils déterminent l'emploi.

TITRE VI
DISSOLUTION ET LIQUIDATION

Article 26. – Dissolution anticipée

La gérance peut, si elle le juge utile, provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la société. Le même droit appartient à un associé ou à un groupe d'associé possédant le quart au moins du capital social.

Article 27. – Liquidation

A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés, par une décision extraordinaire, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs. Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance.

Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés par voie de justice.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

La collectivité des associés régulièrement constituée, conserve pendant toute la durée de la liquidation, le droit de prendre des décisions ordinaires et extraordinaires. Elle est consultée par le ou les liquidateurs, dans les mêmes formes et conditions que pendant la vie sociale. Les liquidateurs sont tenus de procéder à la consultation lorsqu'ils en sont requis par les associés représentant le quart au moins du capital social. Si les décisions sont prises en assemblées, celles-ci sont présidées par le ou l'un des liquidateurs, ou par la personne désignée par l'assemblée.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par la collectivité des associés, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser même à l'amiable, tout l'actif et d'éteindre le passif.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 28. – Compétence

Toutes contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou, après sa dissolution, pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les

SG NA

associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relatives aux affaires sociales ou à l'exécution ou l'interprétation des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du lieu du siège social.

TITRE VII
FISCALITE

Article 29. – Fiscalité des apports – droits d'enregistrement – Impôts sur les sociétés

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

Les comparants déclarent ne pas vouloir soumettre la société civile immobilière à l'impôt sur les sociétés.

Article 30. – Impôt sur la plus-value immobilière et domicile fiscal

Impôt sur la plus-value

L'immeuble est entré dans le patrimoine des apporteurs ainsi qu'il est indiqué dans le paragraphe « *Origine de propriété des biens apportés* ».

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Les apporteurs déclarent que les présentes portent sur leur résidence principale, c'est-à-dire leur résidence effective et habituelle.

Par suite, ils bénéficient de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Ils s'engagent à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à leur demander des éléments de preuve.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

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 [redacted] et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

TITRE VIII
CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

Article 31. – Modalités de l'apport de propriétés bâties

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 sous réserve de la réalisation de la condition suspensive ci-après.

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.

JG NA

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, ou de la loi, ou des règlements d'urbanisme, ou des anciens titres de propriété et et tel que cela a été confirmé par la recherche au livre foncier.

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.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

L'**APPORTEUR** déclare que le **BIEN** est libre de toute charge et hypothèque et tel que cela a été confirmé par la recherche au livre foncier.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé pour le bien apporté.

Article 32. – Condition suspensive rétroactive

Condition suspensive rétroactive - Droit de préemption urbain

L'immeuble objet de l'apport est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Les présentes sont donc soumises à la condition suspensive rétroactive à ce jour de la non-préemption du bien par le titulaire du droit de préemption. A cet effet, tous pouvoirs sont conférés à l'étude du notaire soussigné à l'effet de purger ledit droit.

La réalisation de la condition résultera suffisamment d'une mention que le notaire est habilité à apposer en suite ou en marge des présentes, sur présentation de tout justificatif ou d'une note du notaire en ce sens.

TITRE IX
DISPOSITIONS DIVERSES

Article 33. – Jouissance de la personne morale

La société jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires.

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.

Article 34. - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés aux co-gérants et/ou au notaire soussigné et/ou à tous collaborateurs du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet d'entreprendre toutes démarches et accomplir toutes formalités en vue de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, de la société objet des présentes.

Article 35. – Actes et société en formation

Actes accomplis avant la signature des statuts

Le Notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature

JG NA

des statuts, 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 associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé aux présentes dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

A ce sujet, les requérants déclarent n'avoir accompli aucun acte avant ce jour.

Actes accomplis après 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 pour le compte de la société.

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.

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

Article 36. – 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 bénéfice.

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

Article 37. – Exécution forcée

Les parties se soumettent, chacune en ce qui la concerne, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au paragraphe 1 de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

Article 38. – Election de domicile

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

Toutefois, pour l'immatriculation de la Société au Registre du Tribunal de Commerce, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

Article 39. – Livre Foncier

En exécution des présentes, les parties consentent et requièrent au Livre Foncier de ENTZHEIM :

Mutation

La transcription de la propriété du bien immobilier apporté au nom de la société dénommée "NJ21 ", SCI, ci-dessus nommée.

Si lors de la publicité il est révélé des inscriptions, l'apporteur s'oblige à en rapporter la mainlevée à ses frais, de telle sorte que le bien apporté soit transféré libre de tous privilèges, hypothèques et autres droits réels.

Si le ou les droits requis ne pouvaient être inscrits ou ne pouvaient être publiés, les parties consentent et requièrent l'inscription d'une prénotation destinée à garantir soit l'effet soit le rang du ou des droits concernés.

Les parties renoncent à la notification prévue par la réglementation sur le livre foncier, contre délivrance d'un certificat d'inscription au notaire soussigné.

[redacted]

SG NA

Article 40. – Pouvoirs

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 clerc 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.

Article 41. – Affirmation de sincérité

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.

Article 42. – Mention sur la protection des données personnelles

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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, etc.),
- 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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

SG NA

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 personnes 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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 sur DIX-SEPT (17) pages

Comprenant
- renvoi ap[redacted]
- blanc bar[redacted]
- ligne enti[redacted]
- nombre r[redacted]
- mot rayé [redacted]

Paraphes

IG NA

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

[redacted]