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

Bordereau attestant l'exactitude des informations - STRASBOURG - 6752 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 20/02/2025 - 2128 - 2020 D 00093 - 880 689 138 - 267 PAUL

100618103/JMG/SH-MM/Etude 67028

Du 23 février 2024

Répertoire n°_____

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT STRASBOURG
Le 13/03/2024 Dossier 2024 00013165, référence 6704P61 2024 N 06380
Enregistrement : 737 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Sept cent trente-sept Euros
Montant reçu : Sept cent trente-sept Euros

ACTE DE DONATION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT TROIS FÉVRIER
A LAUTERBOURG (Bas Rhin), 1 route du Rhin,
PARDEVANT Maître Jean-Mathieu GROSCLAUDE Notaire à LAUTERBOURG (67630), 1 route du Rhin, soussigné,
EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Gérard Charles PAUL, mécanicien d'entretien, demeurant à [redacted] février 1964,
ayant conclu avec Madame Emilienne Agathe Marthe KLIEBER un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 17 mars 2014, enregistré à la mairie de HAGUENAU le 17 mars 2014, contrat non modifié depuis lors,
de nationalité [redacted]
résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "le **DONATEUR**"
D'UNE PART

DONATAIRES :

1°) Monsieur Guillaume PAUL, salarié en industrie, demeurant à [redacted] mars 1990,
célibataire,
non lié par un pacte civil de solidarité,
de nationalité [redacted]
résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Gaétan Jérémy PAUL, employé, demeurant à [redacted] le 3 avril 1993,
célibataire,
non lié par un pacte civil de solidarité,
de nationalité [redacted]
résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés "le **DONATAIRE**"
D'AUTRE PART

QUALITE DES DONATAIRES

Les DONATAIRES sont les seuls enfants du **"DONATEUR"** et ses seuls présomptifs héritiers.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Gérard PAUL est présent et comparant à l'acte.
- Monsieur Guillaume PAUL est présent et comparant à l'acte.

- Monsieur Gaétan PAUL est présent et comparant à l'acte.

DECLARATIONS

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

*****

CECI ETABLI, il est passé à la convention proprement dite objet des présentes, à savoir :

BIEN DONNE

DONATION

Monsieur Gérard PAUL, DONATEUR, fait donation selon les modalités ci-après exprimées, à ses Fils, savoir :

. **Monsieur Guillaume PAUL, DONATAIRE**, qui accepte pour une moitié (1/2) indivise et pour le compte de ses biens personnels ;

. **Monsieur Gaëtan PAUL, DONATAIRE**, qui accepte pour l'autre moitié (1/2) indivise et pour le compte de ses biens personnels,

de la **NUE-PROPRIETE** pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.

BIENS DONNES - DESIGNATION

ARTICLE PREMIER

LA NUE-PROPRIETE des biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **67160 - SCHLEITHAL (BAS-RHIN), 1 Impasse des Châtaigniers**, et édifié sur le terrain cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
40	262/125	Bitz	00 ha 07 a 22 ca

(**Plan** : ledit bien figure sur le plan ci-annexé.)

à savoir, des lots de copropriété suivants :

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO UN (1)

Au rez-de-chaussée : Un appartement comprenant : un séjour avec une cuisine (office), deux chambres, une salle de bains, un W.C., un hall-dégagement avec placard, et un balcon,

ainsi que les :

- 160/1.000èmes des parties communes générales PC1,
- 163/1.000èmes des parties communes spéciales PC2.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO QUATRE (4)

Au premier étage : un appartement comprenant : un séjour avec une cuisine (office), deux chambres, une salle de bains, un W.C., un hall-dégagement avec placard et un balcon,

ainsi que les :

- 160/1.000èmes des parties communes générales PC1,
- 163/1.000èmes des parties communes spéciales PC2,
- 277/1.000èmes des parties communes spéciales PC3.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO CINQ (5)

Aux combles : un appartement mansardé comprenant : un séjour avec une cuisine (office), une chambre, une salle de bains, un W.C., un hall-dégagement avec placard et un balcon,

ainsi que les :

- 129/1.000èmes des parties communes générales PC1,
- 132/1.000èmes des parties communes spéciales PC2,
- 223/1.000èmes des parties communes spéciales PC 3.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO SEPT (7)

Au sous-sol : Le garage n°1,

ainsi que les :

- 12/1.000èmes des parties communes générales PC,
- 12/1.000èmes des parties communes spéciales PC2.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO HUIT (8)

Au sous-sol : Le garage n°2,

ainsi que les :

- 12/1.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 12/1.000èmes des parties communes spéciales PC2.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO NEUF (9)

Au sous-sol : Le garage n°3,

ainsi que les :

- 12/1.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 12/1.000èmes des parties communes spéciales PC2

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO TREIZE (13)

Au sous-sol : La cave n°1,

ainsi que les :

- 2/1.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 2/1.000èmes des parties communes spéciales PC2.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO QUATORZE (14)

Au sous-sol : La cave n°2,

ainsi que les :

- 2/1.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 2/1.000èmes des parties communes spéciales PC2.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO QUINZE (15)

Au sous-sol : La cave n°3,

ainsi que les :

- 2/1.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 2/1.000èmes des parties communes spéciales PC2.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO DIX-NEUF (19)
A l'extérieur : Le parking n°1,
ainsi que les :
- 3/1.000èmes des parties communes générales PC1.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO VINGT (20)
A l'extérieur : Le parking n°2,
ainsi que les :
- 3/1.000èmes des parties communes générales PC1.

LE LOT DE COPROPRIETE NUMERO VINGT ET UN (21)
A l'extérieur : Le parking n°3,
ainsi que les :
- 3/1.000èmes des parties communes générales PC1.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Isabelle KUHN-MAGRET, alors notaire à [redacted] le 28 novembre 1996 (Répertoire n° 1.139).

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens sont inscrits dans le Livre Foncier de SCHLEITHAL, au nom de Monsieur Gérard PAUL, à titre de biens personnels.

Antérieurement, lesdits biens et droits immobiliers étaient la propriété de Monsieur et Madame Gérard PAUL – Mireille née SCHIMPF, en communauté de biens. Ils en étaient devenus propriétaires pour leur avoir été attribués aux termes d'un acte contenant règlement de copropriété et partage, reçu par Maître Isabelle KUHN-MAGRET, alors notaire à [redacted] le 28 novembre 1996.

Encore plus antérieurement, le terrain d'assiette de l'immeuble à présent édifié étaient la propriété de Monsieur Hubert PAUL, pour une moitié (1/2) indivise en biens personnels, d'une part, et de Monsieur et Madame Gérard PAUL – Mireille née SCHIMPF, pour l'autre moitié (1/2) indivise en communauté de biens, d'autre part. Le droit de propriété découlait d'un acte de vente reçu par Maître Isabelle KUHN-MAGRET, alors notaire à [redacted] le 2 mai 1996 (Répertoire n° 756).

Monsieur Gérard PAUL est devenu seul propriétaire desdits biens, en biens personnels, pour se les être fait attribuer aux termes d'un acte contenant état liquidatif avant divorce d'une communauté de biens conjugale, reçu par le notaire soussigné, le 29 mars 2011, devenu définitif.

Pour l'origine de propriété antérieure, il est fait référence aux annexes du livre foncier y afférente.

EVALUATION

1. Concernant les lots de copropriété n° 1,7,13 et 19

La valeur en toute propriété est de : **QUATRE VINGT MILLE EUROS, ci ..... 80.000,00 EUR**

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : **QUARANTE MILLE EUROS, ci ..... -40.000,00 EUR**

soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de **QUARANTE MILLE EUROS ci ..... 40.000,00 EUR**

2. Concernant les lots de copropriété n° 4, 8, 14 et 20

La valeur en toute propriété est de : **QUATRE VINGT MILLE EUROS, ci** ..... **80.000,00 EUR**

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : **QUARANTE MILLE EUROS, ci** ..... **-40.000,00 EUR**

soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de **QUARANTE MILLE EUROS ci** ..... **40.000,00 EUR**

3. Concernant les lots de copropriété n° 5, 9, 15 et 21

La valeur en toute propriété est de : **QUATRE VINGT MILLE EUROS, ci** ..... **80.000,00 EUR**

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : **QUARANTE MILLE EUROS, ci** ..... **-40.000,00 EUR**

soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de **QUARANTE MILLE EUROS ci** ..... **40.000,00 EUR**

SITUATION HYPOTHECAIRE

Lesdits biens et droits immobiliers sont libres de toutes inscriptions de privilège, d'hypothèque ou de charges quelconques au Livre Foncier dont ils dépendent, à l'exception des inscriptions suivantes, savoir :

18 août 1994 : 1) n° Amalfi : C2008WIS013858 : Restriction au droit de disposer 2) n° Amalfi : C2008WIS013858 : Droit à la résolution de la vente en cas de non-exécution de l'obligation de construire au profit de la Commune de SCHLEITHAL, conformément à l'acte du 6 juin 1994 (Annexe 46)

Ces droits découlent d'un acte de vente reçu par Maître Edmond GRESSER, alors notaire à LAUTERBOURG, le 6 juin 1994 (RN° 7014). Les stipulations y afférentes sont ci-après littéralement reproduites, à savoir :

« B. CONDITIONS SPECIALES DU LOTISSEMENT

L'acquéreur, en se soumettant à l'exécution forcée immédiate, s'oblige expressément à respecter l'intégralité des clauses, charges et conditions contenues dans les documents contractuels sus-visés, à savoir :

- l'arrêté préfectoral d'autorisation de lotir,

- le certificat autorisant la vente des lots,

- le règlement d'urbanisme,

- le cahier des charges,

desquelles clauses, charges et conditions il déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes.

Il s'oblige à construire sur le terrain acquis, une maison à usage d'habitation, conforme aux règles établies, dans un délai de deux (2) ans à compter de ce jour.

En cas de non-construction dans ce délai, l'acquéreur devra rétrocéder à la Commune le terrain acquis, au prix de la présente acquisition, et sans intérêts, déduction faite des frais de la vente.

De même, le terrain acquis ne pourra être revendu avant que la construction envisagée ne soit terminée, et que le permis d'habiter ne soit délivré, le tout sauf accord préalable de Monsieur le Maire de la Commune de SCHLEITHAL.

Cette clause ne serait toutefois pas applicable en cas de vente de l'immeuble dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée immobilière.

En garantie du respect de la présente obligation, le terrain présentement vendu sera grevé d'une restriction au droit de disposer ainsi que du droit à la résolution de la présente vente, lesquels droits seront inscrits au Livre Foncier de SCHLEITHAL.

Ils ne préjudicieront pas aux droits consentis sur l'immeuble en vue de l'édification de la maison que l'acquéreur se propose de construire.

L'inscription de la restriction au droit de disposer ainsi que du droit à la résolution est requise au Livre Foncier, mais le vendeur s'oblige à consentir antériorité de rang au profit des hypothèques à prendre par l'acquéreur en vue du financement des travaux de construction.

Le vendeur donne tous pouvoirs à :

Madame KETHEL Yolande,
Madame FUMOLEAU Doris,
Secrétaires en l'Etude de Maître GRESSER, demeurant à 67630 LAUTERBOURG, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de consentir cette antériorité de rang dans les actes hypothécaires ou autres à intervenir.
Les droits ci-dessus pourront être radiés sur simple requête formulée à l'appui de la déclaration d'achèvement des travaux. »

Demeurent ci-jointes et annexées les copies des documents suivants, à savoir :

- du permis de construire n° 67 451 96 W0005, délivré par le Maire de la Commune de SCHLEITHAL,
- de la déclaration d'achèvement de la totalité des travaux concernant ledit permis de construire depuis le 15 septembre 1997, datée du 30 octobre 1997 et reçue en la Mairie de SCHLEITHAL, le 31 octobre 1997.

En conséquence, la radiation de la restriction au droit de disposer et du droit à la résolution de la vente en cas de non-exécution de l'obligation de construire, précités et bénéficiant à la Commune de SCHLEITHAL, est requise dans le Livre Foncier de SCHLEITHAL.

technicien de mair[redacted]k Valérie BARTHOLOME, demeurant à [redacted]

[redacted] *Restriction au droit de disposer en garantie d'un pacte de préférence au profit de Monsieur Hubert PAUL, né à [redacted] le [redacted] conformément à l'acte du 28 novembre 1996 (Annexe 28).*

Ce pacte de préférence a été constitué aux termes de l'acte précité, reçu par Maître Isabelle KUHN-MAGRET, alors notaire à LAUTERBOURG, le 28 novembre 1996 (RN° 1139). Les stipulations y afférentes sont ci-après littéralement reproduites, à savoir :

« STIPULATIONS PARTICULIERES - PACTE DE PREFERENCE
Dans les conventions qui vont suivre :
1) le terme de "promettant" désignera :
Monsieur et Madame Gérard PAUL / Mireille née SCHIMPF,
Monsieur Hubert PAUL,
2) et le terme de "bénéficiaire" désignera :
Monsieur et Madame Gérard PAUL / Mireille née SCHIMPF,
Monsieur Hubert PAUL.
Au cas où le promettant déciderait de vendre, il s'engage à égalité de conditions, de prix et de modalités de paiement, à donner la préférence au bénéficiaire.
Le droit de préférence ainsi conféré jouera quelle que soit la forme de la vente, de gré à gré ou aux enchères publiques. Il s'appliquera même en cas de vente par fractions et à toutes celles-ci.
L'engagement pris par le promettant expire le 28 novembre 2026.
En cas de décès du promettant avant expiration de ce délai, ses héritiers ou légataires seront tenus des mêmes obligations.
Le droit de préférence ci-dessus conféré est strictement personnel au bénéficiaire et par conséquent incessible et intransmissible.
Le promettant devra notifier, par acte extra judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, l'un des originaux ou une copie de l'offre d'achat du tiers amateur au bénéficiaire qui disposera d'un délai franc de trente jours pour faire connaître dans les mêmes formes au promettant s'il entend faire usage de son droit de préférence. L'acte de vente notarié devra être signé au plus tard dans le délai de quinze jours francs qui suivra la date de réception par le promettant de l'accord du bénéficiaire. Si cette vente n'était pas régularisée dans le délai du fait du bénéficiaire, le promettant serait délié définitivement de tout engagement envers lui et pourrait disposer librement des biens grevés du pacte de préférence même si la vente non réalisée ne portait que sur une fraction de ces biens.
Dans la mesure où le bénéficiaire serait susceptible d'invoquer les dispositions de la loi du 13 juillet 1979 relative à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, le bénéficiaire devra indiquer s'il recourt à un prêt. Dans la

négative, il devra compléter son acceptation de la mention manuscrite prévue par l'article 18 de ladite loi et, dans l'affirmative, tous ses engagements seront soumis à la condition suspensive de l'obtention de ce prêt. Faute par lui de satisfaire à ces conditions, sa réponse serait considérée comme nulle et non avenue. Il en serait de même si la condition sous laquelle serait passé l'acte venait à défaillir. Dans les deux cas, le promettant serait délié de tout engagement à l'égard du bénéficiaire et pourrait disposer à sa guise des biens ci-dessus désignés.

En vue de garantir l'exécution du présent pacte de préférence, les parties consentent et requièrent l'inscription à charge des biens, objet de ce pacte, d'une restriction au droit de disposer pour la durée que le notaire indiquera dans sa requête. »

Ce pacte de préférence ne fait pas obstacle à la présente donation et restera maintenu dans le Livre Foncier de SCHLEITHAL.

ARTICLE DEUXIEME

LA NUE-PROPRIETE de **48 parts sociales numérotées de 3 à 50, entièrement libérées, de la société dénommée « 267 PAUL », société civile immobilière au capital de 100,00 €, dont le siège est à SCHLEITHAL (67160), 269 rue Principale, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, sous le numéro 880 689 138..**

EVALUATION

Les parties conviennent d'évaluer l'ensemble des CENT (100) parts sociales de la société dénommée « 267 PAUL » pour la somme globale de **QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR).**

La valeur en tout propriété des QUARANTE-HUIT (48) PARTS SOCIALES objets des présentes est de : **VINGT ET UN MILLE SIX CENTS EUROS,** ci ..... **21 600,00 EUR**

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes,

soit : **DIX MILLE HUIT CENTS EUROS,** ci ..... **- 10 800,00 EUR**

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée

Une valeur de **DIX MILLE HUIT CENTS EUROS** ci ..... **10 800,00 EUR**

De sorte que la valeur totale des biens donnés ressort à **CENT TRENTE MILLE HUIT CENTS EUROS** ..... **130.800,00 EUR**

Revenant à chaque **DONATAIRE** à concurrence de la moitié (1/2), avec **SOIXANTE CINQ MILLE QUATRE CENTS** ..... **65.400,00 EUR**

CONDITIONS RELATIVES A LA TRANSMISSION DE TITRES DE SOCIETE

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés, et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

Ces statuts ont été établis par acte reçu par le notaire soussigné, le 26 novembre 2019, enregistré.

La société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, l'acquisition en état futur d'achèvement ou achevés, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location de tous biens et droits immobiliers pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, et notamment de l'immeuble sis à SCHLEITHAL (67160), 267 rue Principale.

Le tout, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties, notamment hypothécaires, à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

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

La société est :

. répertoriée au Siren sous n°880689138,
. immatriculée au Registre du Commerce et des Société de STRASBOURG,
. et actuellement sous la gérance de Monsieur Hubert PAUL, demeurant à [redacted] 269 rue Principale,

Le capital social intégralement libéré est réparti initialement entre les membres de la société de la façon suivante :

- Monsieur Hubert PAUL est titulaire de 50 parts soit 50,00 % du capital ;
- Monsieur Gérard PAUL est titulaire de 50 parts soit 50,00 % du capital ;

Aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire soussigné, le 26 avril 2023, Monsieur et Madame Hubert PAUL – Annick BARTHOLOME ont fait donation au profit de leur Fille, Mademoiselle Lou PAUL, et de leur Fils, Monsieur Tom PAUL, chacun à concurrence d'une moitié (1/2) indivise et à titre de biens personnels, de LA NUE-PROPRIETE de QUARANTE-HUIT (48) parts sociales numérotées de 53 à 100 inclus, entièrement libérées, de la société dénommée « 267 PAUL ».

Lesdits statuts n'ont subi aucune autre modification à ce jour, et la durée de la société expire le 19 janvier 2119.

Agrément :

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse suivante :

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

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés ».

Le consentement unanime des associés est par conséquent requis pour la présente donation.

Par conséquent, aux présentes, est intervenu et a comparu :

Monsieur Hubert PAUL, technicien de n[redacted]
Annick Valérie BARTHOLOME, demeurant à [redacted]
Princip[redacted]
[redacted]9,
le 6 septembre 2008, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par le notaire soussigné, le 25 août 2008, ce régime matrimonial n'ayant pas fait l'objet de modification,

de nationalité [redacted]
résident au sens de la réglementation fiscale,
lequel, avec Monsieur Gérard PAUL, susnommé **DONATEUR** et comparant,
agissant en leur qualité de seuls associés de la Société dénommée « 267 PAUL » susvisée,
déclarent expressément consentir à la présente donation et donner leur agrément au présent transfert de la nue-propriété des parts sociales.

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au Registre du Commerce et des Sociétés du Tribunal Judiciaire de STRASBOURG par les soins du notaire soussigné.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'Huissier de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

La mutation ne sera pas opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation.

Comparution du Gérant de la société – Dispense de signification :

Monsieur Hubert PAUL, susnommé intervenant, agissant en sa qualité de Gérant de la Société dénommée « 267 PAUL » susvisée, déclare expressément, au nom et pour le compte de ladite société, la présente donation comme valablement signifiée conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le gérant déclare que les parts ci-dessus appartiennent bien au **DONATEUR** et qu'elles sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement.

Le gérant précise également qu'il n'y a pas de règlement amiable en cours.

MODALITES DE LA DONATION

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le **DONATEUR** en avancement de part successorale.

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le **DONATAIRE** à raison de la présente donation, conformément aux dispositions de l'article 860, alinéas 1 et 2, du Code civil.

Le **DONATEUR** interdit au **DONATAIRE** d'effectuer son rapport en nature.

MAINTIEN DE L'INDIVISION

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

Du consentement de toutes les parties, les biens immobiliers ci-devant désignés, attribués pour une part indivise à chacun de Monsieur Guillaume PAUL et de Monsieur Gaëtan PAUL, ne feront pour le moment l'objet d'aucune attribution privative et demeureront donc en indivision entre les donataires, qui seront copropriétaires de ces biens chacun pour la part indivise indiquée ci-devant en nue-propriété.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

Concernant l'ensemble des biens

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** donnés restent exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir du **DONATAIRE** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

Il en sera de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie des **USUFRUITIERS**.

CLAUSE D'EXCLUSION DU REGIME DE L'INDIVISION DU PACS

Concernant l'ensemble des biens

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de tout régime de l'indivision du PACS présente ou à venir des **DONATAIRES**.

Il en sera également de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie des **USUFRUITIERS**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Concernant l'ensemble des biens

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

- le **DONATAIRE et tous ses descendants**, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui,
- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le retour aura lieu de plein droit.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur le **BIEN** donné soit une simple exécution en valeur.

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés au **BIEN**, aux frais du **DONATAIRE**, s'ils existent, donneront lieu à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

Le **DONATEUR** entend que l'exercice du droit de retour conventionnel ci-dessus réservé ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou partenaire de pacs.

Les parties sont informées que, nonobstant une telle libéralité, le **DONATEUR** pourra toujours revendiquer dans la succession du **DONATAIRE**, le droit de retour légal de l'article 738-2 du Code civil, le **DONATEUR** n'ayant pas la faculté de renoncer à ce droit de nature successorale avant l'ouverture de la succession.

INTERDICTION D'ALIENER

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE,** qui s'y soumet, toute mutation du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

Cette interdiction est limitée à la durée de vie des **USUFRUITIERS.**

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE,** qui s'y soumet, toute mise en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit **DONATEUR.**

Cette interdiction est limitée à la durée de vie des **USUFRUITIERS.**

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Concernant les biens constituant l'ARTICLE DEUXIEME

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR,** cette interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société alors attribués au **DONATAIRE** en représentation de ses apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR,** l'interdiction s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation.

Il est ici précisé que cette interdiction limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

Cette interdiction est limitée à la durée de vie des **USUFRUITIERS.**

Information sur le consentement à aliénation

Concernant l'ensemble des biens

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil ci-après littéralement rapportées :

"*Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présomptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation.*"

En conséquence, les parties et particulièrement le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement du **DONATEUR** et de ses autres descendants, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

ACTION REVOCATOIRE

Concernant l'ensemble des biens

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments."

Action révocatoire pour cause d'ingratitude

Concernant l'ensemble des biens

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

PROPRIETE - JOUISSANCE

Concernant l'ensemble des biens

Le **DONATAIRE** sera propriétaire du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** fait réserve à son profit, pour en jouir pendant sa vie, de l'usufruit du **BIEN** sus-désigné.

En conséquence, le **DONATAIRE** en aura la jouissance qu'à compter du décès du **DONATEUR**, en ce qui concerne l'ensemble des biens,

A L'EXCEPTION des lots de copropriété n°1, n°7, n°13 et n°19 dépendant de l'ensemble immobilier situé à [redacted] pour lesquels le **DONATEUR** constitue comme dit ci-après, au profit de **Madame Emilienne KLIEBER**, sa partenaire de pacte civil de solidarité (PACS) ci-après plus amplement désignée, qualifiée et domiciliée, un droit d'usufruit successif et dont le **DONATAIRE** en aura la jouissance qu'à compter du décès du **DONATEUR**, ou de sa partenaire de PACS, si elle lui survit en cette qualité.

RESERVE D'USUFRUIT

Concernant l'ensemble des biens

Le **DONATEUR** se réserve expressément l'usufruit du ou des biens donnés sa vie durant.

CONSTITUTION D'UN USUFRUIT SUCCESSIF

Concernant les lots de copropriété 1, 7, 13 et 19 dépendant de l'immeuble situé à 67160 - SCHLEITHAL (BAS-RHIN), 1 Impasse des Châtaigniers

Le **DONATEUR** se réserve expressément, comme dit ci-dessus, l'usufruit du ou des biens donnés sa vie durant.

En outre, il constitue, sans contrepartie, sur le ou les biens qui lui sont personnels donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de Madame Emilienne KLIEBER, sa partenaire de pacte civil de solidarité, si elle lui survit en cette qualité, ce que cette dernière accepte ainsi qu'il résulte du paragraphe relatant son intervention.

Cet usufruit successif, ou de second rang, ne prendra effet qu'au décès du **DONATEUR**, succédant ainsi à l'usufruit de premier rang que s'est réservé le **DONATEUR**, et ce sans réduction et aux mêmes conditions.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance de ces biens, qu'au décès du **DONATEUR** ou au décès de Madame Emilienne KLIEBER si elle lui survit.

CAS DE REVOCATION DE LA CONSTITUTION D'USUFRUIT SUCCESSIF

Concernant les lots de copropriété 1, 7, 13 et 19 dépendant de l'immeuble situé à 67160 - SCHLEITHAL (BAS-RHIN), 1 Impasse des Châtaigniers

Le notaire soussigné a informé le **DONATEUR** qu'en cas de non-acceptation par sa/son partenaire de la présente constitution d'usufruit successif, celle-ci sera révoquée de plein droit par la dissolution du pacte civil de solidarité entre le **DONATEUR** et sa/son partenaire de leur vivant, sauf volonté contraire écrite du **DONATEUR** exprimée au moment de la dissolution. Elle sera également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le pacte civil de solidarité.

Par suite, le **DONATEUR** souhaitant dès à présent rendre impossible toute révocation unilatérale ultérieure de la réversibilité d'usufruit de sa part, a demandé à sa/son partenaire d'intervenir aux présentes aux fins d'accepter cette constitution d'usufruit successif faite à son profit.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Concernant les lots de copropriété 1, 7, 13 et 19 dépendant de l'immeuble situé à 67160 - [redacted] ([redacted]), 1 Impasse des Châtaigniers

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès de l'usufruitier de premier rang, si l'usufruitier de second rang lui survit, des droits de mutations pourraient être dus par lui dans les six mois du décès d'après la valeur fiscale du second usufruit.

En sa qualité de partenaire de PACS, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

SUBROGATION REELLE SUR PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

INTERVENTION DU BENEFICIAIRE DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Concernant les lots de copropriété 1, 7, 13 et 19 dépendant de l'immeuble situé à 67160 - SCHLEITHAL (BAS-RHIN), 1 Impasse des Châtaigniers

Madame Emilienne Agathe Marthe KLIEBER, ambulancière, demeurant à [redacted]NG, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de [redacted] le 12 février 2012, et non remariée,

ayant conclu avec Monsieur Gérard Charles PAUL un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 17 mars 2014, enregistré à la mairie de HAGUENAU le 17 mars 2014 ; Contrat non modifié depuis lors,

de nationalité [redacted]

résidente au sens de la réglementation fiscale,

Intervenante pour déclarer avoir connaissance des présentes et de leurs conséquences par la lecture et les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, et accepter la constitution d'usufruit successif faite à son profit.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

A - Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propriété n'appartiennent pas à la même personne ce qui suit :

- **Jouissance des lieux :**

  L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-propriétaire et devra avertir le nu-propriétaire de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-propriétaire devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

- **Assurance contre l'incendie :**

  L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et à en payer l'intégralité des primes. **DONATEUR** et **DONATAIRE** sont avertis par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite d'informer l'assureur du démembrement de propriété résultant des présentes et qu'il soit expressément stipulé dans le contrat d'assurance qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie soit affectée à la reconstruction du bien.

- **Embellissement :**

  L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

  L'extinction de l'usufruit ne pourra faire naître d'indemnité au sujet desdits travaux ni d'obligation de remise des lieux dans leur état primitif.

- **Réparations :**

  Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera en sus des réparations dites d'entretien les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

- **Impôts et taxes :**

  L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au **BIEN**, telles que taxe d'habitation si elle est exigible et taxe foncière.

- **Impôt sur la fortune immobilière :**

  En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière, le **BIEN** sera à intégrer dans le seul patrimoine de l'usufruitier d'après sa valeur en pleine propriété conformément au premier alinéa de l'article 968 du Code général des impôts.

B - Concernant les biens constituant l'ARTICLE DEUXIEME

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruitier n'aura droit qu'aux bénéfices distribués des titres objet des présentes, ainsi qu'à ceux des titres acquis grâce à des bénéfices non distribués.

En application des dispositions d'ordre public du 3ème alinéa de l'article 1844 du Code civil le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Les statuts prévoient ce qui suit littéralement reproduit, en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres :

"Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires.

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

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

En cas d'accord du **DONATEUR** à l'échange de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur les titres ou biens reçus en échange.

Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

En tout état de cause le **DONATEUR** ne pourra, même à terme, procéder au rachat, même en démembrement, des titres donnés et de ceux qui pourraient en être la représentation.

CONDITIONS GENERALES

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

Cette donation est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **DONATAIRE** sera tenu.

Il prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Il fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujetti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

Il devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **DONATEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

SERVITUDES

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

Le **DONATAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

Concernant l'ensemble des biens

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX - DISPENSE

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mérules, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location, ainsi que sur les diagnostics environnementaux. Elles déclarent en

faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

COPROPRIETE

Concernant les biens constituant l'ARTICLE PREMIER

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le **DONATAIRE** a pris connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît.

En conséquence, il déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des biens, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas de pluralité de **DONATAIRES**, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

REPARTITION DES POUVOIRS

En cas de démembrement de propriété, le **DONATAIRE** nu-propriétaire donne par les présentes tous pouvoirs au **DONATEUR**, usufruitier, à l'effet de prendre part à toutes assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires. De plus, de convention expresse entre les parties, l'usufruitier aura seul droit de vote aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, et ce pour toutes décisions à prendre. En contrepartie, l'usufruitier paiera toutes les charges de la copropriété quelle que soit leur nature.

SYNDIC

Le **DONATEUR** informe les **DONATAIRES** que le syndic actuel de l'immeuble est :

Monsieur Hubert PAUL, demeurant [redacted] **INTERVENANT** aux présentes.

Monsieur Hubert PAUL, intervenant aux présentes, en sa qualité de syndic de l'immeuble, déclare se considérer les présentes comme valablement notifiées, et renoncer à toutes notifications ou délais que pourrait lui reconnaître l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

MANDATAIRE COMMUN

L'alinéa 2 de l'article 23 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *"En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic."*

Les présentes entrant dans le champ d'application de ces dispositions, et le règlement de copropriété ne contenant pas de dispositions contraires, les intéressés nomment dès à présent parmi eux comme mandataire commun Monsieur Gérard PAUL, DONATEUR, nomination qui devra être notifiée au syndic afin de lui être opposable. Il est précisé que ce mandataire ne pourra être substitué, en cas de divergence, d'empêchement momentané ou définitif, que par l'un de ses mandants, à charge d'en informer sans délai le syndic. En cas de désaccord, le mandataire devra être désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête et diligence du syndic ou de l'une des parties.

Monsieur Gérard PAUL, syndic, nonobstant ce qui est dit ci-dessus, déclare se considérer cette nomination comme valablement notifiée.

Les convocations et notifications, ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale devront être communiqués par le mandataire commun à son ou ses

mandants afin que ceux-ci puissent, en temps et heure, se concerter avec le mandataire commun à l'effet d'adopter une position identique. A défaut du respect de ce formalisme, la révocation du mandat pourra être demandée directement auprès du président du tribunal judiciaire par l'une des parties ou le syndic dument informé.

FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation au **DONATAIRE,** sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour.

Nombre d'enfants du DONATEUR

Le **DONATEUR** déclare qu'il a deux enfants, tous **DONATAIRES** aux présentes.

Évaluation

Les parties déclarent que les **BIENS** a une valeur transmise de **CENT TRENTE MILLE HUIT CENTS EUROS** ..... **130.800,00 EUR**

revenant à chaque **DONATAIRE** à concurrence de la moitié (1/2), avec **SOIXANTE CINQ MILLE QUATRE CENTS** ..... **65.400,00 EUR**

Pour les besoins de la détermination de la taxe de publicité foncière, il est ici précisé que la valeur ci-dessus de 130.800,00 EUR s'applique aux biens immobiliers à concurrence de 120.000,00 EUR et aux biens incorporels à concurrence de 10.800,00 EUR.

Abattements

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

CALCUL DES DROITS

1. Donation au profit de Monsieur Guillaume PAUL

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	**65 400,00 EUR**
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

2. Donation au profit de Monsieur Gaëtan PAUL

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	**65 400,00 EUR**
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

ENREGISTREMENT – TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.
La taxe de publicité foncière est la suivante :

			Montant à payer
120 000,00 EUR	x 0,60%	=	720,00 EUR
720,00 EUR	x 2,37%	=	17,00 EUR
	TOTAL		**737,00 EUR**

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

PLUS – VALUES IMMOBILIERES

Le notaire soussigné a averti les parties de la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de vente.

LIVRE FONCIER

En renonçant à la notification prescrite par la loi contre délivrance d'un certificat d'inscription au notaire soussigné, les parties requièrent l'exécution des formalités suivantes dans le Livre Foncier de SCHLEITHAL (Bas-Rhin), à savoir :

1. La transcription de la propriété des biens objets des présentes aux noms des DONATAIRES, savoir :

. Monsieur Guillaume PAUL, pour une moitié (1/2) indivise et pour le compte de ses biens personnels,

. Monsieur Gaëtan PAUL, pour l'autre moitié (1/2) indivise et pour le compte de ses biens personnels.

2. L'inscription à la charge desdits biens et au profit de **Monsieur Gérard PAUL :**

- du droit d'usufruit ;
- du droit de retour conventionnel ;
- d'une restriction au droit de disposer découlant de l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, de l'interdiction de mettre en communauté, et l'exclusion de l'indivision pacsimoniale ;
- ainsi que du droit à la révocation.

3. L'inscription à la charge les lots de copropriété 1, 7, 13 et 19 dépendant de l'immeuble situé à 67160 - SCHLEITHAL (BAS-RHIN), 1 Impasse des Châtaigniers et au profit de **Madame Emilienne KLIEBER,** si elle survit à **Monsieur Gérard PAUL :**

- du droit d'usufruit ;
- d'une restriction au droit de disposer découlant de l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, de l'interdiction de mettre en communauté, et l'exclusion de l'indivision pacsimoniale ;

4. La radiation de la restriction au droit de disposer et du droit à la résolution de la vente en cas de non-exécution de l'obligation de construire, bénéficiant à la Commune de SCHLEITHAL, en exécution de ce qui précède.

Et l'inscription d'**une prénotation** destinée à garantir le rang ou l'effet des inscriptions ci-dessus en cas de rejet.

D'un commun accord, dans l'hypothèse où des inscriptions seraient prises en garanties de droits viagers stipulés aux présentes, elles pourront être radiées sur simple présentation d'un acte de décès du ou des bénéficiaires.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil ou au regard de la réglementation fiscale.

PUBLICATION - MODIFICATION DES STATUTS DE LA SCI « 267 PAUL »

En raison de la présente cession par voie de donation entre vifs des parts sociales, et de son acceptation par les **DONATAIRES**, les statuts de la société, et notamment l'article desdits statuts relatif au capital social, sont modifiés, la nouvelle rédaction dudit article étant la suivante :

« CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : ***CENT EUROS (100,00 EUR).***

Il est divisé en 100 parts, de UN EURO (1,00 EUR), chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés comme suit :

1°) Monsieur Gérard PAUL :
LA PLEINE PROPRIETE *de DEUX (2) parts sociales, numérotées de 1 à 2 inclus .....2 parts*
2°) Monsieur Guillaume PAUL :
LA NUE PROPRIETE *de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 3 à 26 inclus .....24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur Gérard PAUL.
3°) Monsieur Gaëtan PAUL :
LA NUE PROPRIETE *de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 27 à 50 inclus .....24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur Gérard PAUL.

4°) Monsieur Hubert PAUL :
LA PLEINE PROPRIETE *de DEUX (2) parts sociales, numérotées 51 et 52 inclus .....2 parts*
3°) Mademoiselle Lou PAUL :
LA NUE PROPRIETE *de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 53 à 76 inclus .....24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur et Madame Hubert PAUL –Annick née BARTHOLOME.
4°) Monsieur Tom PAUL :
LA NUE PROPRIETE *de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 77 à 100 inclus .....24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur et Madame Hubert PAUL –Annick née BARTHOLOME.
Total égal au nombre de parts sociales constituant le capital .. 100 parts »

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

La publication des modifications des statuts seront, le cas échéant, effectuées dans un support d'annonces légales et auprès du registre du commerce et des sociétés du Tribunal Judiciaire de STRASBOURG par les soins du notaire soussigné aux frais des **DONATEURS**.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention du **DONATAIRE**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du **DONATAIRE** qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

EXECUTION FORCEE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

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

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites et conséquences, notamment celles financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du **DONATEUR** qui s'y oblige.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du ou des biens donnés, et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire 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.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance l'acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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 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 : [redacted]

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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

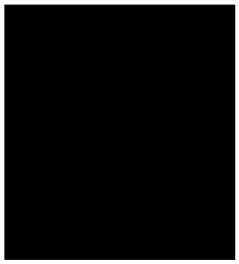
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

M. PAUL Gérard a signé

à [redacted]

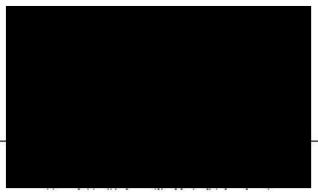
le 23 février 2024



M. PAUL Guillaume a signé

à [redacted]

le 23 février 2024



Mme KLIEBER Emilienne a signé

à [redacted]

le 23 février 2024



M. PAUL Hubert a signé

à [redacted]

le 23 février 2024



M. PAUL Gaétan a signé

à [redacted]

le 23 février 2024



et le notaire Me GROSCLAUDE JEAN MATHIEU a signé

à [redacted]

L'AN DEUX MILLE VINGT

LE VINGT TROIS FÉVRIER

[redacted]

POUR EXPÉDITION CONFORME

Le Notaire :

[redacted]



100618104/JMG/SH-MM/Etude 67028

STATUTS MIS A JOUR
SUITE A LA DONATION DU 23 FEVRIER 2024

Du 26 novembre 2019

Répertoire n°_____

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « 267 PAUL »

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE VINGT SIX NOVEMBRE
A 67630 LAUTERBOURG (Bas-Rhin), 1 route du Rhin, en l'office du notaire soussigné,
Maître Jean-Mathieu GROSCLAUDE, notaire à LAUTERBOURG (67630), 1 route du Rhin, soussigné,
a reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Monsieur Gérard PAUL, mécanicien d'entretien, demeurant à [redacted]

ayant conclu avec Mademoiselle Emilienne KLIEBER un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 7 mars 2014, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de HAGUENAU (Bas-Rhin), le 17 mars 2014, contrat non modifié depuis lors,
de nationalité [redacted]
résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Hubert PAUL, technicien de [redacted] **Madame Annick Valérie BARTHOLOME, demeurant à** [redacted] le [redacted] THAL (67160), le 6 septembre 2008, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par le notaire soussigné, le 25 août 2008, ce régime matrimonial n'ayant pas fait l'objet de modification,
de nationalité [redacted]
résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Gérard PAUL est présent et comparant à l'acte.
- Monsieur Hubert PAUL, [redacted] de Madame Annick Valérie BARTHOLOME, est présent et comparant à l'acte.

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE PREMIER - FORME

La société a la forme d'une société civile régie par les dispositions du Titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

ARTICLE DEUXIEME - OBJET

La société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, l'acquisition en état futur d'achèvement ou achevés, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location de tous biens et droits immobiliers pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, et notamment de l'immeuble sis à SCHLEITHAL (67160), 267 rue Principale.

Le tout, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties, notamment hypothécaires, à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

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

ARTICLE TROISIEME - DENOMINATION

La dénomination sociale est : **« 267 PAUL ».**

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

ARTICLE QUATRIEME - SIEGE

Le siège social est fixé à : **SCHLEITHAL (67160),** [redacted]

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

ARTICLE CINQUIEME - DUREE

La société est constituée pour une durée de **99 années.**

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE PREMIER – APPORTS

Apports en numéraire

Monsieur Gérard PAUL
La somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Monsieur Hubert PAUL
La somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).
Cette somme sera libérée ultérieurement.

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.

ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : cent euros (100,00 eur), provenant :
de

- de **Monsieur Gérard PAUL** à concurrence CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), au titre de son apport en numéraire,
- de **Monsieur Hubert PAUL** à concurrence de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), au titre de son apport en numéraire.

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : **CENT EUROS (100,00 EUR).**

Il est divisé en 100 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°) Monsieur Gérard PAUL, qui accepte pour le compte de ses biens personnels,

LA PLEINE PROPRIETE de CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées de 1 à 50 inclus ..... 50 parts

2°) Monsieur Hubert PAUL qui accepte, pour le compte de ses biens personnels,

LA PLEINE PROPRIETE de CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées de 51 à 100 inclus ..... 50 parts

Total égal au nombre de parts sociales constituant le capital ..... 100 parts

Modifications :

A/. Suite à un acte de donation reçu par Maître Jean-Mathieu GROSCLAUDE, notaire à LAUTERBOURG (67630), le 26 avril 2023, l'article "Capital" ci-dessus a été modifié comme suit :

« CAPITAL

*Le capital social est fixé à la somme de : **CENT EUROS (100,00 EUR).***
Il est divisé en 100 parts, de UN EURO (1,00 EUR), chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés comme suit :
1°) Monsieur Gérard PAUL :
***LA PLEINE PROPRIETE** de CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées de 1 à 50 inclus ..... 50 parts*
2°) Monsieur Hubert PAUL :
***LA PLEINE PROPRIETE** de DEUX (2) parts sociales, numérotées 51 et 52 inclus ..... 2 parts*
3°) Mademoiselle Lou PAUL :
***LA NUE PROPRIETE** de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 53 à 76 inclus ..... 24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur et Madame Hubert PAUL –Annick née BARTHOLOME.
4°) Monsieur Tom PAUL :
***LA NUE PROPRIETE** de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 77 à 100 inclus ..... 24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur et Madame Hubert PAUL –Annick née BARTHOLOME.
Total égal au nombre de parts sociales constituant le capital ..... 100 parts. »

****

B/. Suite à un acte de donation reçu par Maître Jean-Mathieu GROSCLAUDE, notaire à LAUTERBOURG (67630), le 23 février 2024, l'article "Capital" ci-dessus a été modifié comme suit :

« CAPITAL

*Le capital social est fixé à la somme de : **CENT EUROS (100,00 EUR).***
Il est divisé en 100 parts, de UN EURO (1,00 EUR), chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés comme suit :

1°) Monsieur Gérard PAUL :
***LA PLEINE PROPRIETE** de DEUX (2) parts sociales, numérotées de 1 à 2 inclus ..... 2 parts*
2°) Monsieur Guillaume PAUL :
***LA NUE PROPRIETE** de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 3 à 26 inclus ..... 24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur Gérard PAUL.
3°) Monsieur Gaëtan PAUL :
***LA NUE PROPRIETE** de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 27 à 50 inclus ..... 24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur Gérard PAUL.

4°) Monsieur Hubert PAUL :
***LA PLEINE PROPRIETE** de DEUX (2) parts sociales, numérotées 51 et 52 inclus ..... 2 parts*
3°) Mademoiselle Lou PAUL :
***LA NUE PROPRIETE** de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 53 à 76 inclus ..... 24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur et Madame Hubert PAUL –Annick née BARTHOLOME.
4°) Monsieur Tom PAUL :
***LA NUE PROPRIETE** de VINGT-QUATRE (24) parts sociales, numérotées de 77 à 100 inclus ..... 24 parts*
grevées du droit d'usufruit bénéficiant à Monsieur et Madame Hubert PAUL –Annick née BARTHOLOME.
Total égal au nombre de parts sociales constituant le capital ..... 100 parts »

****

ARTICLE TROISIEME - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

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

ARTICLE QUATRIEME - REDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE PREMIER - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

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

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

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

Personne protégée – Mineur - Majeur

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

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

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

Toutefois, dans l'hypothèse ou 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 il 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.

Indivision

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires.

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

ARTICLE DEUXIEME - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

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

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la

cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la société en en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande. L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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

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

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus visées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

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

ARTICLE TROISIEME - MUTATION PAR DECES

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

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

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

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

Nonobstant tout ce qui précède sous le présent article, les mutations par décès au profit des conjoints survivants et des descendants en ligne directe des associés ne sont pas soumises à agrément.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE PREMIER - NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION - DECES

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

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

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

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

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

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

ARTICLE DEUXIEME - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

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

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

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Acquérir ou vendre 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 découverts en banque.
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE PREMIER - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE DEUXIEME - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés. Elles peuvent aussi prendre la forme d'une convocation remise en mains propres.

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

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

ARTICLE TROISIEME - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE QUATRIEME - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

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

ARTICLE CINQUIEME - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, sauf accord de l'unanimité des associés présents ou représentés, préalable à l'ouverture de l'assemblée.

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

ARTICLE SIXIEME - PROCES-VERBAUX

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

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

ARTICLE SEPTIEME - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

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

ARTICLE HUITIEME - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

Si la société vient à ne comprendre que deux associés, toutes décisions, ordinaires et extraordinaires, sont prises à l'unanimité.

ARTICLE NEUVIEME - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE PREMIER - EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE DEUXIEME - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

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

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

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

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE PREMIER - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE DEUXIEME - REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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

ARTICLE TROISIEME - DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE QUATRIEME - LIQUIDATION

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

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

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

ARTICLE CINQUIEME - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de [redacted] par le notaire soussigné.

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre de l'année courante.

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

ACTES – SOCIETE EN FORMATION

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.

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier gérant de la société est **Monsieur Hubert PAUL.**

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée.

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat au gérant, Monsieur Hubert PAUL, notamment pour :

- **Acquérir des biens et droits immobiliers situés à** [redacted]
- **Contracter tout emprunt nécessaire au financement de l'acquisition visée ci-dessus et au paiement des frais d'actes.**

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

REGIME FISCAL

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes.

APPORTS

La fiscalité des apports s'analyse comme suit :

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement et de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.

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

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES - INFORMATION

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, 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 correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

DECLARATION ANNUELLE

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

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

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

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

PLUS-VALUES

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

EXECUTION FORCEE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément à l'article L111-5 Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Jean-Mathieu GROSCLAUDE, Notaire à LAUTERBOURG (Bas Rhin), 1 route du Rhin. Téléphone : [redacted] Télécopie : 03.88.54.65.76 Courriel : [redacted]

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées 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 sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M. PAUL Hubert a signé à [redacted] le 26 novembre 2019	[redacted]
M. PAUL Gérard a signé à [redacted] le 26 novembre 2019	[redacted]
et le notaire Me GROSCLAUDE JEAN MATHIEU a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX N[redacted] LE VINGT SIX NOVEMBR[redacted]	[redacted]

STATUTS MIS A JOUR
CERTIFIES CONFORMES
Le 23 février 2024.

Le Gérant : M Hubert PAUL

Signature :

[redacted]