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

A.N.K. ZURICH

Société civile immobilière
Au capital de 343.010,29 Euros

Siège social : 14 rue de l'Eglantine
67220 VILLE

403 936 362 RCS COLMAR

STATUTS MIS A JOUR SUITE A LA DONATION-PARTAGE DU 26 SEPTEMBRE 2024

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) **Madame Anne Patricia Athalie Louise KRAUSE, [redacted] DENIS**, demeurant à [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]
[redacted] à Monsieur Patrick DENIS à la mairie de SCHILTIGHEIM (67300), le 3 avril 1987 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Hervé FREBOURG, notaire à CRIQUETOT-L'ESNEVAL (76280), le 27 mars 1987.
Ce régime matrimonial n'as pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) **Madame Cécile Nicole DENIS**, demeurant à [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]
[redacted]
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

[redacted]) **Monsieur Quentin Armand DENIS**, demeurant à MONTREAL (CANADA) 1700 avenue Letourneux.
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted] à Madame Marine ROUSSEAU à la mairie de DIJON (21000), le 10 juillet 2021 sous le régime de la séparation de biens défini par les articles 1536 et suivants du Code civil contenant société d'acquêts, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Joëlle RAMSTEIN, notaire à HAGUENAU (67500), le 29 juin 2021.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

[redacted]) **Monsieur Arnaud Alban DENIS**, demeurant à [redacted] (74800), [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

5°) **Monsieur Adrien Henri DENIS**, demeurant à [redacted]
[redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted] à Madame Safina USMANOVA à la mairie de GERMASOGEIA (CHYPRE), le 8 mai 2021 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Anaïs OHNET-ZENNER, notaire à MUNDOLSHEIM (67450), le 8 août 2022.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Il existe une société dénommée « A.N.K ZURICH », société civile immobilière au capital de 343.101,29 Euros, ayant son siège social à VILLE (67220), 14 rue de l'Eglantine et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR sous le numéro 403 936 362,

Dont les statuts s'établissent ainsi qu'il suit :

STATUTS

TITRE I : FORME OBJET - DENOMINATIQN SIEGE - DUREE

ARTICLE 1.- FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les décrets pris pour leur application et par les présents statuts.

ARTICLE 2.- OBJET

La société a pour objet la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement des immeubles qui seront apportés à la société ou acquis par elle et notamment l'immeuble situé à STRASBOURG, 4 rue de Zurich, et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

ARTICLE 3.- DENOMINATION

La dénomination de la société est A.N.K. ZURICH.

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, suivie de l'énonciation du montant du capital social ; ils doivent en outre indiquer la date, le lieu et le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 4.- SIEGE SOCIAL

Le siège social a été fixé initialement à 67220 Villé 14 rue de l'Eglantine. Aux termes de l'Assemblée Générale extraordinaire du 18 Octobre 2002, les associés ont décidé de transférer le siège social à 67206 MITTELHAUSBERGEN, rue principale n°67.

Aux termes de l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 mars 2011, les associés ont décidé de transférer le siège social à 67000 STRASBOURG (67000), 8 rue Franz Liszt.

Aux termes de l'Assemblée Générale extraordinaire du 30 juin 2023, les associés ont décidé de transférer le siège social à 67220 VILLE, 14 rue de l'Eglantine.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même commune par simple décision de la gérance et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5.- DUREE

La durée de la société est de quatre vingt dix neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.
La collectivité des associés peut, par décision extraordinaire, proroger la société une ou plusieurs fois. Un an au moins avant la date normale d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des 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 la décision prévue ci-dessus.
La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ; avant cette date par décision extraordinaire de la collectivité des associés, ou encore pour toute autre cause prévue par la loi et les présents statuts.
La société n'est pas dissoute par le décès, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens, le règlement judiciaire d'un associé ni par la cessation des fonctions du ou d'un gérant.

TITRE II. : APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6.- APPORTS IMMOBILIERS

Monsieur et Madame KRAUSE Alfred - CHARRIER Nicole apportent à la société, sous les garanties ordinaires et de droit, la propriété de l'immeuble à usage d'habitation ci-après désigné :

VILLE DE STRASBOURG

Section 23 n°23 - 4 rue de Zurich - 01,95 are de sol, maison,

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, actuellement, avec toutes ses appartenances et dépendances, servitudes, mitoyennetés, sans aucune exception ni réserve, y compris notamment tous immeubles par destination y attachés,

Cet immeuble est évalué à la somme de : QUATRE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS
ci……..4.250.000,00 F

L'apport immobilier qui précède est fait à la charge par la société de payer, en l'acquit des apporteurs à la Banque Nationale de Paris, agence de Sélestat, la somme de deux millions de francs (F. 2.000000,00), montant en principale d'un prêt consenti pour une durée de dix années, par ladite Banque aux apporteurs suivant acte sous seing privé en date du 28 juin 1994. Cette somme a été stipulée productrice d'intérêts au taux de sept point quarante pour cent (7,40 %) l'an, payables semestriellement le vingt huit juin et le vingt huit décembre de chaque année.

Le capital de 2.000.000,00 francs est remboursable en une seule fois à l'échéance du prêt.
La société devra assurer l'exact remboursement du capital à la date d'échéance.

Elle prendra en charge et acquittera les intérêts dudit prêt aux lieu et place de rapporteur et ce à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance de la société.
L'apport immobilier s'élève net à la différence entre le montant de l'évaluation sus rappelée dudit immeuble étant de QUATRE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS…..F. 4.250.000,00
et le passif ci-dessus pris en charge
par la société et s'élevant à DEUX MILLION DE FRANCS…….F 2.000.000,00
de telle sorte que l'apport net s'élève
à la somme de DEUX MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS……..F. 2.250.000,00

ARTICLE 7.- CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **TROIS CENT QUARANTE-TROIS MILLE DIX EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (343.010,29 EUR)** et est divisé en **VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS (22.500) parts** de **QUINZE EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (15,24 EUR)** chacune, réparties entre les membres de la société en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- **Madame Anne DENIS, née KRAUSE** est titulaire de 3.020 parts numérotées 5.001 à 6.510 et 20.991 à 22.500,
  ci……3.020 parts

- **Madame Cécile DENIS** est titulaire de 4.870 parts numérotées 1 à 1.250 et 8.881 à 12.500, étant précisé que les parts numérotées 8.881 à 11.250 ne lui appartiennent qu'en nue-propriété l'usufruitier étant Madame Anne DENIS.
  ci……4.870 parts

- **Monsieur Quentin DENIS** est titulaire de 4.870 parts numérotées 1.251 à 2.500, 6.511 à 8.880 et 12.501 à 13.750, étant précisé que les parts numérotées 6.511 à 8.880 ne lui appartiennent qu'en nue-propriété l'usufruitier étant Madame Anne DENIS.
  ci……4.870 parts

- **Monsieur Arnaud DENIS** est titulaire de 4.870 parts numérotées 2.501 à 3.750, 13.751 à 15.000 et 18.621 à 20.990, étant précisé que les parts numérotées 16.251 à 18.620 ne lui appartiennent qu'en nue-propriété l'usufruitier étant Madame Anne DENIS.
  ci……4.870 parts

- **Monsieur Adrien DENIS** est titulaire de 4.870 parts numérotées 3.751 à 5.000 et 15.001 à 18.620, étant précisé que les parts numérotées 16.251 à 18.620 ne lui appartiennent qu'en nue-propriété l'usufruiter étant Madame Anne DENIS.
  ci……4.870 parts

Total : 22.500 parts

ARTICLE 8.- MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision extraordinaire de la collectivité des associés et suivant tout mode approprié.

ARTICLE 9.- PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

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

II.
Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties constatées et publiées.
Une copie, certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

III.
Il est tenu au siège social un registre coté et paraphé par le ou l'un des gérants en fonction à la date d'ouverture de ce registre qui contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, s'il s'agit de personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

IV.
Chaque part est indivise à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

V.
L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire à l'égard de la société notamment pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires.

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

VII.
A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs apports dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement.
Cependant les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

ARTICLE 10.- PARTS SOCIALES - AGREMENT DES CESSIONS

I.
Toute opération notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société. L'agrément est de la compétence de la gérance.
Toutefois, interviennent librement les opérations entre associés, entre ascendants et descendants.

II.
Le cédant notifie le projet de cession avec la demande d'agrément par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société. Dans les quinze jours de cette notification, la gérance porte immédiatement sa décision à la connaissance de l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

III.
En cas d'agrément, la cession est régularisée dans les trois mois de l'autorisation, à défaut de quoi, le cédant est réputé, avoir renoncé à son projet.

IV.
En cas de refus d'agrément, tous les associés en sont avertis dans le délai de quinze jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs, étant entendu que, s'ils sont plusieurs, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification à la société du projet de cession.
Le cas échéant, la société peut, soit acquérir elle-même tout ou fraction des parts concernées, soit les faire acquérir par un tiers qu'elle désigne.
Le nom du ou des candidats acquéreurs, associés, tiers, ou la société elle-même, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'accord sur le prix offert, il y a recours à l'expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. Les frais et émoluments d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires.
Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification du projet de cession à la société, l'agrément est réputé acquis à moins que, dans le même délai, les autres associés ne décident la dissolution anticipée de la société, décision que le cédant peut rendre caduque en notifiant à la société, dans le mois de son intervention sa renonciation à la cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

V.
Sauf convention contraire, le prix de cession est payable comptant à la signature de l'acte de cession.

VI.
Sont concernés par les dispositions ci-dessus toutes opérations quelconques ayant pour but ou pour résultat le transfert entre personnes physiques ou morales existantes, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales.

VII.
Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société, ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret N. 78-704 du 3 juillet 1978.
Tout associé peut obtenir par décision unanime des associés son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées à l'article 10.
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 à l'acquéreur dans un délai de cinq jours 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 substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

VIII.
La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées ci-dessus sous VII doit être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société.
Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil.
Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 11.- PARTS SOCIALES - CONSTATATION DES CESSIONS

La cession des parts sociales s'opère par acte notarié ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la société par transfert sur les registres de la société. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.
Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre dans les cas et conditions prévues à l'article 1595 du Code Civil, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant date certaine autrement que par le décès du cédant.

ARTICLE 12.- RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

I. RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés six mois au moins avant sa date de prise d'effet.
Ce retrait peut également être autorisé pour juste motif par une décision de justice.
A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9 du Code Civil (3ème alinéa), l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixés, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

II. DECES D'UN ASSOCIE

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe venant à la succession de l'associé décédé. Tous autres héritiers ou légataires comme encore les dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue doivent être agréés par tous les associés à l'unanimité, sans distinction de la qualité de personne physique ou morale, de ces dévolutaires.
Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités ou demander leur agrément, selon le cas, 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. A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.
Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'a 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 dévolutaires évincés, selon le cas.

TITRE III. - GERANCE

ARTICLE 13. NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

I.
La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux. Le ou les gérants sont nommés par décision extraordinaire adoptée par les associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social.

II.
La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision de nomination ; la collectivité des associés peut aussi les nommer pour une durée illimitée.
Le décès, l'incapacité, la liquidation de biens, la faillite, la déconfiture, la révocation ou la démission mettent fin aux fonctions du gérant.
La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions auront cessé. Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par l'associé le plus diligent. En cas de vacance pendant plus d'un an, le tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

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

IV.
Les gérants peuvent, au cours de leur mandat, être révoqués ad nutum et sans motif, par une décision extraordinaire adoptée par les associés représentant plus des deux tiers (2/3) du capital social.
Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.
Les gérants révoqués, qui ont également la qualité d'associés, ne peuvent exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code Civil.

V.
La gérance de la société est assurée par Monsieur KRAUSE Patrick, Henri, Jean, né à [redacted] le [redacted] demeurant à [redacted] nommé à cette fonction aux termes de l'AGE du 18.10 2002.
Aux termes de l'Assemblée Générale extraordinaire du 10 mars 2011, Madame Anne DENIS née KRAUSE, demeurant à [redacted] a été nommé gérant pour une durée illimitée.

VI.
La nomination ou la cessation des fonctions de gérant donne lieu, à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.
Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions de gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées. Le gérant qui cesse ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de ses fonctions.

ARTICLE 14. - POUVOIRS DE LA GERANCE

I.
Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes -
entrant dans l'objet social.

II.
Dans les rapports entre les associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

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

ARTICLE 15. - REMUNERATION

Les fonctions de gérant sont exercées gratuitement. Toutefois, la gérance a droit au remboursement des frais exposés dans l'accomplissement de ses fonctions.

ARTICLE 16. - RESPONSABILITE

Le gérant est responsable envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.
Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.
Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

ARTICLE 17. - COMMISSAIRE - VERIFICATEUR

La collectivité des associés, peut désigner chaque année, par une décision ordinaire, un commissaire-vérificateur, toujours rééligible.
Le commissaire a pour mandat de vérifier tous les comptes de la société et peut, à cet effet, à toutes époques de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'il juge opportuns.
Il établit, pour chaque exercice social, un rapport dans lequel il rend compte à la collectivité des associés de l'exécution de son mandat.

Le commissaire a droit à une rémunération dont le montant est déterminé par l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 18. - RAPPORTS AVEC LES ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir au moins une fois par an communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale, auxquelles la gérance devra répondre par écrit, dans le délai d'un mois.
La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

TITRE IV. DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 19. - DECISIONS ORDINAIRES

I.
Toutes les décisions collectives des associés sont prises par décision ordinaire, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par la loi ou les présents statuts. Elles ont notamment pour objet d'approuver, redresser ou rejeter les comptes, décider de l'affectation ou de la répartition des bénéfices.

II.
Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 20. - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

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

II.
Sauf dispositions contraires des présents statuts, les décisions extraordinaires ne sont valablement prises, qu'autant qu'elles ont été adoptées par l'unanimité des associés.

ARTICLE 21.- MODE DE CONSULTATION

I.
Les décisions collectives résultent de votes formulés par écrit ou émis en assemblée générale. Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.
Elles sont prises à la demande de la gérance. Elles peuvent encore être prises à la demande d'un ou de plusieurs associés représentant plus du quart du capital social, à défaut par la gérance de consulter les associés trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, ou encore par l'associé le plus diligent dans le cas de vacance de la gérance prévue à l'article 13 des présents statuts.
Enfin tout associé, après avoir vainement sollicité de la gérance la consultation des associés, comme encore après cessation de fonction du dernier gérant, peut demander par voie de requête au président du tribunal de grande instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de procéder è cette consultation. L'ordonnance désignant le mandataire fixe également l'objet de la consultation.

II.
Les décisions collectives peuvent résulter d'un vote formulé par écrit ; dans ce cas le texte des résolutions proposées est adressé par la gérance ou par toute autre personne habilitée à procéder à la

consultation, au dernier domicile connu de chacun des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Il est complété par tous renseignements et explications utiles.
La gérance est tenue de faire figurer, parmi les résolutions, celles proposées avant l'envoi des lettres par un ou plusieurs associés, quelle que soit la portion du capital qu'ils représentent.
Les associés doivent, dans un délai de quinze jours francs à compter de l'envoi de la lettre recommandée, adresser à la gérance ou à la personne habilitée à procéder à la consultation, leur acceptation ou leur refus par pli recommandé avec demande d'avis de réception.
Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "oui" ou par "non".
Tout associé qui n'a pas adressé sa réponse dans le délai ci-dessus, est considéré comme s'étant abstenu.

III.
Les décisions des associés peuvent aussi être prises en assemblées générales ; dans ce cas, l'assemblée générale est convoquée par la gérance ou par toute personne habilitée à procéder à la consultation.
Les convocations sont effectuées par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, adressées au dernier domicile connu de chaque associé. Les lettres de convocation contiennent sommairement l'objet de la réunion.
La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées avant l'envoi des lettres de convocation par un ou plusieurs associés, quelle que soit la portion du capital qu'ils représentent.
Le délai de convocation est de quinze jours francs.
L'assemblée générale se réunit au siège social ou en tout autre endroit du département du siège social indiqué dans l'avis de convocation.
Elle est présidée par le ou l'un des gérants. A défaut, l'assemblée élit son président.
Le président de l'assemblée désigne un secrétaire choisi ou non parmi les associés.
Il est établi une feuille de présence indiquant les nom et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chaque associé. Cette feuille est émargée par les membres de l'assemblée en entrant en séance, puis certifiée exacte par le président et le secrétaire, et reste déposée au siège social.
Il ne peut être mis en délibéré que des questions portées à l'ordre du jour.

IV.
Lorsque les décisions des associés sont ou doivent être prises à l'unanimité, elles peuvent aussi être constatées dans un acte notarié ou sous seing privé, signé de tous les associés ou de leurs mandataires.

ARTICLE 22. - VOTE - EFFET DES DECISIONS

Tout associé peut participer au vote des décisions collectives, quel que soit le nombre de parts lui appartenant.
Chaque associé a un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède, sans limitation.
Le droit de vote par correspondance doit être exercé personnellement ; le droit de vote des décisions prises en assemblées générale ou constatées par un acte, ne peut être exercé par un mandataire, associé ou non, que si ce mandataire est muni d'un pouvoir spécial.
Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même sils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même ceux dissidents ou incapables. Toutefois, aucune décision augmentant les engagements d'un associé ne peut être prise sans le consentement de celui-ci.

ARTICLE 23. - PROCES-VERBAUX

Les décisions collectives, lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, sont constatées par des procès- verbaux rédigés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles.
Lorsque les associés sont consultés par correspondance, le procès-verbal est signé par la gérance ou le ou les personnes habilitées à procéder à la consultation. Lorsque la décision est prise en assemblée, le procès- verbal est signé par le président de l'assemblée et le secrétaire. Le procès-verbal peut aussi être signé par tous les associés présents, auquel cas l'établissement et l'émargement d'une feuille de présence ne sont pas nécessaires.
En cas de consultation écrite, il est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé ainsi que la justification du respect des formalités prévues à l'article 21. Le procès-verbal est signé par le ou les gérants.
Les copies et extraits des décisions à produire en justice ou ailleurs sont signés par le ou les gérants. Après la dissolution de la société et pendant la période de liquidation, ces copies ou extraits sont signés par le ou les liquidateurs.

TITRE V. - EXERCICE SOCIAL - COMPTES - BENEFICES

ARTICLE 24. - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année. Le premier exercice prend fin le trente et un décembre mil neuf cent quatre vingt seize.

ARTICLE 25. - COMPTES

A la clôture de chaque exercice il est établi un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un compte de profits et pertes et un bilan.
Le rapport de la gérance sur la marche des affaires sociales pendant la durée de cet exercice, ainsi que le bilan et le compte de profits et pertes de l'exercice, sont envoyés aux associés ensemble avec le texte des résolutions si les comptes sont approuvés par consultation écrite, ou ensemble avec l'avis de convocation si les comptes sont soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

ARTICLE 26.- AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES - PERTES

I.
Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, ainsi que de tous amortissements de l'actif social et de toutes provisions pour risques.

II.
Ces bénéfices peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve, ou reportés à nouveau, ou encore être répartis entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

III.
Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE VI. DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 27. - DISSOLUTION ANTICIPEE

La gérance peut, si elle le juge utile, provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés se prononçant à l'unanimité à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la

dissolution de la société. Le même droit appartient à un associé ou groupe d'associés possédant le quart au moins du capital social.

ARTICLE 28. - LIOUIDATION

I.
A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés, par une décision extraordinaire, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs. Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance.
Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés par voie de justice.
La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

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

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

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

ARTICLE 29. - COMPETENCE

Toutes contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou, après sa dissolution, pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution ou l'interprétation des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

TITRE VII. - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30.- JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires.
Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

ARTICLE 31. - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

La signature des présentes vaudra reprise par la société des engagements qui seront réputés avoir été souscrits par elle dès l'origine, et ce dès qu'elle aura été régulièrement immatriculée.

ARTICLE 32. - FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par la société et portés en frais généraux dès la première année et, en tout cas, avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 33 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à Villé. Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

TITRE VIII - DISPOSITIONS RELATIVES AUX APPORTS IMMOBILIERS

ORIGINE DE PROPRIETE
Les biens ci-devant désignés sont inscrits au livre foncier de Strasbourg, sur le feuillet 27.764 au nom des époux KRAUSE Alfred - CHARRIER Nicole, en communauté de biens, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le 29 juin 1994 sous rép. N° 14.230.
Quant à l'origine de propriété antérieure, il est fait renvoi aux annexes correspondantes du livre foncier.

CHARGES ET CONDITIONS
L'apport des biens immobiliers, net de tout autre passif que celui ci-dessus pris en charge par la société, est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, savoir :
la société sera propriétaire des biens apportés à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, mais elle en aura la jouissance à compter du premier janvier mil neuf cent quatre vingt seize (1er janvier 1996).

L'entrée en jouissance aura lieu par la perception des loyers.

Elle prendra l'immeuble apporté dans l'état où il se trouve sans pouvoir exercer aucun recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou des constructions, mitoyenneté, erreur dans la désignation ou dans la contenance, toute différence en plus ou en moins, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société ;

Elle souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales pouvant grever les immeubles apportés sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe à ses risques et périls sans recours contre l'apporteur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Elle acquittera è compter de l'entrée en jouissance ci-dessus fixée, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens apportés peuvent être assujettis.

Elle poursuivra toutes polices d'assurances, tous contrats passés pour l'eau, le gaz, l'électricité, et autres se rapportant audit immeuble, elle fera toutes mutations et modifications utiles au nom de la société, et acquittera toutes primes, redevances, cotisations à compter de son entrée en jouissance de manière à ce que l'apporteur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Elle exécutera les baux et locations et fera son affaire personnelle des occupations des locataires.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN
En ce qui concerne le droit de préemption attribué à la Commune de Strasbourg, il résulte de la lettre adressée au notaire soussigné, le 18 décembre 1995 par la Mairie, que ladite Commune renonce à son droit de préemption. Ladite lettre est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

LIVRE FONCIER
Les parties consentent et requièrent l'inscription au livre foncier de STRASBOURG, de la propriété des biens apportés à la Société Civile Immobilière "A.N.K ZURICH".
Elles renoncent à la notification prescrite par la loi contre délivrance d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

POUVOIR
Pour apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaire pour assurer la publicité foncière et pour signer à cet effet tous actes authentiques et autres pièces qui pourraient être exigées à cette fin, les parties comparantes, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Monsieur WINE Bernard, clerc en l'étude du notaire soussigné.

DECLARATION DE L'APPORTEUR
L'apporteur déclare que son état civil en tête des présentes est exact :

- qu'il est [redacted] aux termes de leur contrat de mariage dressé par Me HIFF, alors notaire à Strasbourg, en date du 10 septembre 1960, lequel régime n'a subi aucune modification depuis lors ;
- qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes et qu'il dépend pour sa déclaration sur les revenus du service des impôts situé à [redacted]
- qu'il a été renseigné sur les dispositions légales relatives à la taxation des plus values immobilières.
- qu'il a été avisé par le notaire soussigné, de l'obligation de déclarer dans les formes et délais prévus par la loi, la plus value éventuelle réalisée par la présente mutation.

TITRE IX - DECLARATION FISCALE

En vue de bénéficier des allégements fiscaux prévus par la loi, les associés s'engagent à ne pas affecter à un usage autre que l'habitation la totalité des biens compris dans le présent acte, et ce pendant une durée d'au moins trois ans à compter de ce jour.
Les associés déclarent savoir que, faute par eux de respecter l'engagement ci-dessus, ils devront acquitter sur première réquisition de l'administration le complément de droits et en outre un droit supplémentaire de six pour cent.

Fait à VILLE,
Le 26 septembre 2024

[redacted]

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL PAR LA GERANTE,
ANNE DENIS, NEE KRAUSE.