

RCS : SAVERNE
Code greffe : 6751

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de SAVERNE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1993 D 00095
Numéro SIREN : 392 929 022
Nom ou dénomination : S.C.I. HELENORE

Ce dépôt a été enregistré le 11/06/2020 sous le numéro de dépôt 1813

SCI HELENORE

Société civile immobilière au capital de 625 040,97 €

Siège social : 12 Devant Fouday – 67420 PLAINE

RCS SAVERNE N° 392 929 022

ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES

Les soussignés :

- **Monsieur Gérard GOETZ**, demeurant 37 rue Principale – 67130 FOUDAY, propriétaire de 1 part sociale numérotée 1 ;
- **Madame Marylène GOETZ**, demeurant 37 rue Principale – 67130 FOUDAY, propriétaire de 1 part sociale numérotée 3.296 ;
- **Madame Hélène GOETZ**, demeurant 37 rue Principale – 67130 FOUDAY, propriétaire de 2.049 parts sociales numérotées de 2 à 418, de 836 à 2 065, de 3.297 à 3.693 et de 4 091 à 4 095 ; étant précisé que les parts numérotées de 2 à 418, de 836 à 2.065 et de 3.297 à 3.693 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard et Marylène GOETZ garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir ;
- **Madame Eléonore GOETZ**, demeurant 37 rue Principale – 67130 FOUDAY, propriétaire de 2.049 parts sociales numérotées de 419 à 835, de 2 066 à 3 295, de 3.694 à 4.090 et de 4 096 à 4 100 ; étant précisé que les parts numérotées de 2 à 418, de 836 à 2.065 et de 3.297 à 3.693 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard et Marylène GOETZ garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir ;

Seuls associés de la société SCI HELENORE (la « **Société** »), dont ils possèdent la totalité des 4 100 parts sociales composant le capital social,

Ont pris à l'unanimité, conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code civil et de l'article « Décisions constatées dans un acte » des statuts de la Société, les décisions suivantes :

- Agrément de la cession de l'usufruit viager des 4.088 parts sociales appartenant à Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ, numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus, et de la société CHEZ JULIEN en qualité de nouvel associé,
- Modification de l'article « Capital » des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

Les associés, après avoir pris connaissance du projet de cession, décident d'autoriser la cession de l'usufruit viager des 4.088 parts sociales appartenant à Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ, numérotées de 2 à 3.295 et de 3.297 à 4.090, au profit de la société CHEZ JULIEN (*société par actions simplifiée au capital de 1.756.282,50€, sise 750 route de Strasbourg – Devant Fouday – 67130 PLAINE et immatriculée au RCS de Saverne sous le numéro 393 616 768*) et d'agréer cette dernière en qualité de nouvelle associée.

DEUXIEME DECISION

En conséquence de la précédente décision et sous réserve de la réalisation de la cession envisagé ci-dessous, les associés décident d'ajouter un nouvel alinéa à l'article « Capital » des statuts comme suit :

« [...] »

Aux termes d'un acte de cession d'usufruit viager en date du 18 décembre 2019, Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ ont cédé à la société CHEZ JULIEN (RCS SAVERNE 393 616 768), l'usufruit viager de 4.088 parts sociales, numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus.

En conséquence de ce qui est dit ci-dessus, le capital social est désormais réparti comme suit :

	<u>En pleine propriété et en nue-propriété</u>	<u>En usufruit</u>
<u>M. Gérard GOETZ :</u> - en pleine propriété, 1 part numérotée 1.	1 part	
<u>Mme Marlène GOETZ, née LANOIX :</u> - en pleine propriété, 1 part numérotée 3.296.	1 part	
<u>Mme Hélène GOETZ :</u> - en pleine propriété, 5 parts numérotées de 4.091 à 4.095 inclus ; - en nue-propriété, 2.044 parts numérotées de 2 à 418 inclus, de 836 à 2.065 inclus et de 3.297 à 3.693 inclus.	5 parts 2.044 parts	
<u>Mme Eléonore ARBEIT, née GOETZ :</u> - en pleine propriété, 5 parts numérotées de de 4.096 à 4.100 inclus ; - en nue-propriété, 2.044 parts numérotées de 419 à 835 inclus, de 2.066 à 3.295 inclus et de 3.694 à 4.090 inclus.	5 parts 2.044 parts	
<u>La société CHEZ JULIEN :</u>		4.088 parts

- en usufruit, 4.088 parts numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus.		
TOTAL	4.100 parts	

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIEME DECISION

Les associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Le présent acte sous seing privé, constatant les décisions unanimes des associés, sera mentionné sur le registre des délibérations tenu au siège social de la Société et un exemplaire original signé par tous les associés sera conservé dans les archives sociales. A cet effet, un original des présentes est remis à la Gérance qui le reconnaît.

Fait à PLAINE
Le 13 décembre 2019

Monsieur Gérard GOETZ

Madame Hélène GOETZ

Madame Marylène GOETZ

Madame Eléonore GOETZ

SCI HELENORE

Société civile immobilière au capital de 625 040,97 €

Siège social : 12 Devant Fouday – 67420 PLAINE

RCS SAVERNE N° 392 929 022

ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES

Les soussignés :

- **Monsieur Gérard GOETZ**, demeurant 37 rue Principale – 67130 FOUDDAY, propriétaire de 1 part sociale numérotée 1 ;
- **Madame Marylène GOETZ**, demeurant 37 rue Principale – 67130 FOUDDAY, propriétaire de 1 part sociale numérotée 3.296 ;
- **Madame Hélène GOETZ**, demeurant 37 rue Principale – 67130 FOUDDAY, propriétaire de 2.049 parts sociales numérotées de 2 à 418, de 836 à 2 065, de 3.297 à 3.693 et de 4 091 à 4 095 ; étant précisé que les parts numérotées de 2 à 418, de 836 à 2.065 et de 3.297 à 3.693 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard et Marylène GOETZ garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir ;
- **Madame Eléonore GOETZ**, demeurant 37 rue Principale – 67130 FOUDDAY, propriétaire de 2.049 parts sociales numérotées de 419 à 835, de 2 066 à 3 295, de 3.694 à 4.090 et de 4 096 à 4 100 ; étant précisé que les parts numérotées de 2 à 418, de 836 à 2.065 et de 3.297 à 3.693 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard et Marylène GOETZ garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir ;

Seuls associés de la société SCI HELENORE (la « **Société** »), dont ils possèdent la totalité des 4 100 parts sociales composant le capital social,

Ont pris à l'unanimité, conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code civil et de l'article « Décisions constatées dans un acte » des statuts de la Société, les décisions suivantes :

- Agrément de la cession de l'usufruit viager des 4.088 parts sociales appartenant à Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ, numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus, et de la société CHEZ JULIEN en qualité de nouvel associé,
- Modification de l'article « Capital » des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

Les associés, après avoir pris connaissance du projet de cession, décident d'autoriser la cession de l'usufruit viager des 4.088 parts sociales appartenant à Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ, numérotées de 2 à 3.295 et de 3.297 à 4.090, au profit de la société CHEZ JULIEN (*société par actions simplifiée au capital de 1.756.282,50€, sise 750 route de Strasbourg – Devant Fouday – 67130 PLAINE et immatriculée au RCS de Saverne sous le numéro 393 616 768*) et d'agréer cette dernière en qualité de nouvelle associée.

DEUXIEME DECISION

En conséquence de la précédente décision et sous réserve de la réalisation de la cession envisagé ci-dessous, les associés décident d'ajouter un nouvel alinéa à l'article « Capital » des statuts comme suit :

« [...] »

Aux termes d'un acte de cession d'usufruit viager en date du 18 décembre 2019, Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ ont cédé à la société CHEZ JULIEN (RCS SAVERNE 393 616 768), l'usufruit viager de 4.088 parts sociales, numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus.

En conséquence de ce qui est dit ci-dessus, le capital social est désormais réparti comme suit :

	<u>En pleine propriété et en nue-propriété</u>	<u>En usufruit</u>
<u>M. Gérard GOETZ :</u> - en pleine propriété, 1 part numérotée 1.	1 part	
<u>Mme Marlène GOETZ, née LANOIX :</u> - en pleine propriété, 1 part numérotée 3.296.	1 part	
<u>Mme Hélène GOETZ :</u> - en pleine propriété, 5 parts numérotées de 4.091 à 4.095 inclus ; - en nue-propriété, 2.044 parts numérotées de 2 à 418 inclus, de 836 à 2.065 inclus et de 3.297 à 3.693 inclus.	5 parts 2.044 parts	
<u>Mme Eléonore ARBEIT, née GOETZ :</u> - en pleine propriété, 5 parts numérotées de de 4.096 à 4.100 inclus ; - en nue-propriété, 2.044 parts numérotées de 419 à 835 inclus, de 2.066 à 3.295 inclus et de 3.694 à 4.090 inclus.	5 parts 2.044 parts	
<u>La société CHEZ JULIEN :</u>		4.088 parts

- en usufruit, 4.088 parts numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus.		
TOTAL	4.100 parts	

Le reste de l'article demeure inchangé.

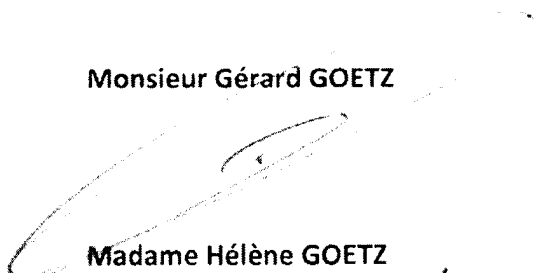
TROISIEME DECISION

Les associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

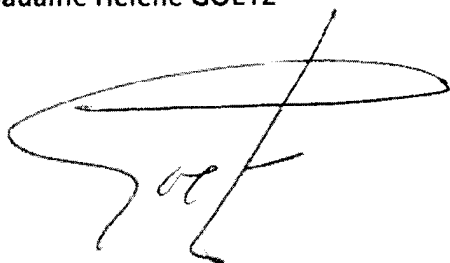
Le présent acte sous seing privé, constatant les décisions unanimes des associés, sera mentionné sur le registre des délibérations tenu au siège social de la Société et un exemplaire original signé par tous les associés sera conservé dans les archives sociales. A cet effet, un original des présentes est remis à la Gérance qui le reconnaît.

Fait à PLAINE
Le 13 décembre 2019

Monsieur Gérard GOETZ



Madame Hélène GOETZ



Madame Marylène GOETZ



Madame Eléonore GOETZ



ACTE DE CESSION D'USUFRUIT VIAGER

Entre les soussignés :

- **Monsieur Gérard GOETZ**, né à LA BROQUE (67) le 21 avril 1955,

Madame Marylène GOETZ née LANOIX à LUBINE (88) le 11 juillet 1953,

demeurant ensemble à 67130 FOU DAY – 37 rue Principale, mariés à la Mairie de LUBINE (88490), le 8 octobre 1977 initialement sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Jean Jacques CHARTON, alors Notaire à SCHIRMECK (67130) le 7 octobre 1977.

Actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Pascal CONRADT, Notaire alors à SCHIRMECK (67130) le 9 mars 2006, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Saverne (67700) le 2 mars 2007, ayant acquis force de chose jugée.

ci-après les « **Cédants** »,

et

- **La société CHEZ JULIEN**, société par actions simplifiée au capital de 1 756 282,50 € sise à 67130 PLAINE - 750 route de Strasbourg Devant-Fouday et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAVERNE sous le numéro 393 616 768,

représentée par Monsieur Gérard GOETZ, Président, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes de l'acte constatant les décisions unanimes des associés du 13 décembre 2019,

ci-après le « **Cessionnaire** »,

en présence de :

- **Madame Hélène GOETZ**, demeurant à 67130 FOU DAY – 37 rue Principale,
- **Madame Eléonore ARBEIT née GOETZ**, demeurant à 67130 FOU DAY – 37 rue Principale,

GM

EG

EG



1

Etant préalablement exposé ce qui suit :

1)

La société « **SCI HELENORE** » est une société civile immobilière au capital de 625 040,97 € dont le siège social est à 67420 PLAINE – 12 Devant Fouday et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAVERNE sous le numéro 392 929 022.

Son capital se divise en 4 100 parts sociales numérotées de 1 à 4 100 de 152,44 € de valeur nominale chacune et est réparti comme suit :

Monsieur Gérard GOETZ

1 part numérotée 1 1 part

Madame Marlène LANOIX Epouse GOETZ

1 part numérotée de 3.296 1 part

Madame Hélène GOETZ

2.049 parts numérotées :

. de 2 à 418 inclus

. de 836 à 2.065 inclus

. de 3.297 à 3.693 inclus

. et de 4.091 à 4.095 inclus

Soit 2.049 parts

Etant précisé que les parts numérotées de 2 à 418, de 836 à 2.065 et de 3.297 à 3.693 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard GOETZ et Marlène née LANOIX garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir.

Madame Eléonore ARBEIT née GOETZ

2.049 parts numérotées :

. de 419 à 835 inclus

. 2.066 à 3.295 inclus

. 3.694 à 4.090 inclus

. et de 4.096 à 4.100 inclus

Soit 2.049 parts

Etant précisé que les parts numérotées de 419 à 835, de 2.066 à 3.295 et de 3.694 à 4.090 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard GOETZ et Marlène née LANOIX garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir.

La société SCI HELENORE est propriétaire de plusieurs terrains situés à Devant Fouday – 67420 PLAINE qu'elle loue par voie de baux à construction et de bail commercial à la société CHEZ JULIEN :

- Un bail à construction a été conclu en 2002 pour une durée de 30 ans ayant commencé à courir depuis le 1^{er} novembre 2000 ;
- Un bail à construction a été conclu en 2004 pour une durée de 30 ans ayant commencé à courir depuis le 1^{er} janvier 2004 ;
- Un bail à construction a été conclu en 2012 pour une durée de 30 ans ayant commencé à courir depuis le 4 mai 2012 ;
- Un bail commercial a été conclu le 30 décembre 2010 pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2011.

GM

EG



2)

La société SCI HELENORE a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

- Et ce, 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 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.

3)

Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ souhaitent céder l'usufruit viager des parts de la société SCI HELENORE à la société CHEZ JULIEN, aux conditions ci-après exposées.

Ceci étant précisé, il a été convenu ce qui suit.

1. OBJET DE LA CESSION.

Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ cèdent irrévocablement à la société CHEZ JULIEN, qui l'accepte, à compter de ce jour, **l'usufruit viager des QUATRE MILLE QUATRE VINGT-HUIT (4.088) parts sociales**, numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus.

L'usufruit des parts sociales objet de la présente cession est déjà préconstitué sur la tête de Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ lors deux donations consenties les 30 décembre 2010 et 21 novembre 2019 au profit de leurs enfants.

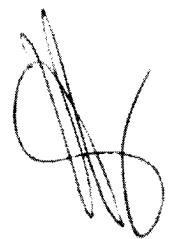
Il est expressément prévu qu'en cas de décès de l'un des Cédants, le Cessionnaire bénéficiera d'un usufruit successif sur lesdites parts qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit successif précèdera donc, le cas échéant, celui de l'époux survivant sur les mêmes parts sociales et s'éteindra automatiquement au décès de l'époux survivant.

Madame Hélène GOETZ et Madame Eléonore GOETZ, nus-proprétaires intervenant aux présentes, consentent à la cession de l'usufruit viager des parts sociales ainsi qu'à l'usufruit successif ci-dessus.

GM

EG



2. DECLARATIONS.

Les Cédants déclarent et garantissent :

- qu'ils ont la pleine jouissance des parts sociales cédées de sorte que rien ne s'oppose à la cession de l'usufruit ;
- que les parts sociales cédées sont libres de tout gage, nantissement, opposition, séquestre ou mesure de saisie quelconque, qu'elles ne font l'objet d'aucune option, engagement des associés, droit de préemption ou de préférence, accord ou réclamation de quelque nature que ce soit, tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits qui leur sont attachés.

Les Cédants et les Cessionnaires :

- reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des documents juridiques, comptables, sociaux et fiscaux concernant la société SCI HELENORE, avoir pu apprécier et évaluer la composition de son actif et de son passif, l'état et la situation locative de ses actifs, sa situation de trésorerie, le solde des comptes d'associés, les résultats et dividendes prévisionnels, et déchargent le rédacteur de plus amples investigations et de toute responsabilité à ce titre.
- déclarent avoir été assistés par leur expert-comptable pour la détermination du prix des parts sociales cédées, et déchargent le rédacteur de toute responsabilité à ce titre.

3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Les parts dont l'usufruit viager est présentement cédé ont été attribuées aux Cédants lors de la constitution de la société SCI HELENORE, en contrepartie de leurs apports en numéraire et en nature ainsi que l'attestent les statuts de cette dernière.

4. JOUISSANCE

L'entrée en jouissance a lieu ce jour. Le Cessionnaire aura seul droit aux bénéfices de l'exercice en cours revenant auxdites parts, tous les bénéfices des exercices antérieurs restant acquis aux Cédants.

5. PRIX.

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE CENT TRENTE-HUIT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (2.678.138,54 €), soit une valeur de SIX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET DOUZE CENTIMES (655,12 €) (valeur arrondie) pour l'usufruit viager d'une part.

Le prix sera payé comptant à hauteur de la somme d'UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €) par la société CHEZ JULIEN.

Le paiement sera réalisé au moyen d'un virement sur le compte bancaire des Cédants au plus tard le 31 janvier 2020.



Le solde, soit la somme d'UN MILLION SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE CENT TRENTE-HUIT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (1.678.138,54 €), fera l'objet d'une inscription aux comptes courant d'associé des Cédants dont ils sont titulaires au sein de la société CHEZ JULIEN., comme suit :

- pour Monsieur Gérard GOETZ à hauteur de 839.069,27 € ;
- pour Madame Marylène GOETZ à hauteur de 839.069,27 €.

Les parties se rapprocheront pour convenir des modalités de remboursement des comptes courant d'associés.

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de ces déclarations et elles affirment que le présent accord n'est modifié, ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

6. AGREMENT - MODIFICATION DES STATUTS.

Conformément à l'article « MUTATION DE PARTS -NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE – MUTATION ENTRE VIFS » des statuts, la présente cession a été approuvée et le nouvel usufruitier agréé par la collectivité des associés en date du 13 décembre 2019.

7. DÉCLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION.

7.1.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Cédants déclarent que la société est à prépondérance immobilière et n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

S'agissant d'une mutation à titre onéreux, et pour la liquidation des droits de mutation seulement, l'assiette desdits droits est établie conformément aux prescriptions de l'article 669 I du Code général des impôts et le taux d'imposition conformément aux dispositions de l'article 726 du même code.

L'article 669 I du Code général des impôts détermine selon un barème, la valeur de l'usufruit par une quotité de la valeur de la propriété entière.

Au cas particulier, les Cédants ayant moins de 71 ans révolus, la quotité de la valeur de la propriété entière est de 40%.

Les parties rappellent que :

- l'usufruit viager a été calculé selon une approche économique ;
- la valeur en pleine propriété des 4.088 parts sociales est de 6 630 935,41 € (valeur arrondie).

Le droit d'enregistrement est par conséquent égal à 132.618,71 € (6 630 935,41 € x 40% x 5%).

GM EG



7.2.

La présente mutation entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 150 U, I et suivants du Code Général des Impôts. A cet effet, les Cédants déclarent :

- qu'ils dépendent pour la déclaration de leurs revenus, du service des impôts de MOLSHEIM,
- que l'usufruit viager cédé leur appartient comme indiqué ci-avant,
- que le dépôt de cet acte pour l'accomplissement de la formalité sera accompagné, aux fins de liquidation et paiement de la plus-value résultant de la présente cession, de la déclaration 2048M.

Les Cédants reconnaissent avoir pris connaissance des obligations fiscales qui sont la conséquence du transfert de la cession de l'usufruit viager, et déchargent le rédacteur de plus amples investigations et de toute responsabilité à ce titre.

8. FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par l'acquéreur qui s'y oblige.

Fait à PLAINE, le 18 décembre 2019, en huit exemplaires, dont un pour la société SCI HELENORE.

Monsieur Gérard GOETZ

Madame Marylène GOETZ

La société CHEZ JUDIEN
Représentée par Monsieur Gérard Goetz

Intervenants à l'acte :

Madame Hélène GOETZ
En qualité de nu-proprétaire de parts de la société SCI HELENORE

Madame Eléonore ARBEIT
En qualité de nu-proprétaire de parts de la société SCI HELENORE

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
STRASBOURG

Le 20/12/2019 Dossier 2019 00075533, référence 6704P61 2019 A 10450
Enregistrement : 132618 € Penalités : 0 €
Plus-value : 150395 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Deux cent quatre-vingt-trois mille treize Euros
Montant reçu : Deux cent quatre-vingt-trois mille treize Euros soixante et onze
Centimes
L'Agent administratif des finances publiques



Sylvain KOPF
Agent Administratif Principal
des Finances Publiques

ACTE DE CESSION D'USUFRUIT VIAGER

Entre les soussignés :

- **Monsieur Gérard GOETZ**, né à LA BROQUE (67) le 21 avril 1955,

Madame Marylène GOETZ née LANOIX à LUBINE (88) le 11 juillet 1953,

demeurant ensemble à 67130 FOUDAY – 37 rue Principale, mariés à la Mairie de LUBINE (88490), le 8 octobre 1977 initialement sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Jean Jacques CHARTON, alors Notaire à SCHIRMECK (67130) le 7 octobre 1977.

Actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Pascal CONRADT, Notaire alors à SCHIRMECK (67130) le 9 mars 2006, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Saverne (67700) le 2 mars 2007, ayant acquis force de chose jugée.

ci-après les « **Cédants** »,

et

- **La société CHEZ JULIEN**, société par actions simplifiée au capital de 1 756 282,50 € sise à 67130 PLAINE - 750 route de Strasbourg Devant-Fouday et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAVERNE sous le numéro 393 616 768,

représentée par Monsieur Gérard GOETZ, Président, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes de l'acte constatant les décisions unanimes des associés du 13 décembre 2019,

ci-après le « **Cessionnaire** »,

en présence de :

- **Madame Hélène GOETZ**, demeurant à 67130 FOUDAY – 37 rue Principale,
- **Madame Eléonore ARBEIT née GOETZ**, demeurant à 67130 FOUDAY – 37 rue Principale,

GM

EG

EG

Etant préalablement exposé ce qui suit :

1)

La société « **SCI HELENORE** » est une société civile immobilière au capital de 625 040,97 € dont le siège social est à 67420 PLAINE – 12 Devant Fouday et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAVERNE sous le numéro 392 929 022.

Son capital se divise en 4 100 parts sociales numérotées de 1 à 4 100 de 152,44 € de valeur nominale chacune et est réparti comme suit :

Monsieur Gérard GOETZ

1 part numérotée 1 1 part

Madame Marlène LANOIX Epouse GOETZ

1 part numérotée de 3.296 1 part

Madame Hélène GOETZ

2.049 parts numérotées :

. de 2 à 418 inclus

. de 836 à 2.065 inclus

. de 3.297 à 3.693 inclus

. et de 4.091 à 4.095 inclus

Soit 2.049 parts

Etant précisé que les parts numérotées de 2 à 418, de 836 à 2.065 et de 3.297 à 3.693 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard GOETZ et Marlène née LANOIX garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir.

Madame Eléonore ARBEIT née GOETZ

2.049 parts numérotées :

. de 419 à 835 inclus

. 2.066 à 3.295 inclus

. 3.694 à 4.090 inclus

. et de 4.096 à 4.100 inclus

Soit 2.049 parts

Etant précisé que les parts numérotées de 419 à 835, de 2.066 à 3.295 et de 3.694 à 4.090 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard GOETZ et Marlène née LANOIX garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir.

La société SCI HELENORE est propriétaire de plusieurs terrains situés à Devant Fouday – 67420 PLAINE qu'elle loue par voie de baux à construction et de bail commercial à la société CHEZ JULIEN :

- Un bail à construction a été conclu en 2002 pour une durée de 30 ans ayant commencé à courir depuis le 1^{er} novembre 2000 ;
- Un bail à construction a été conclu en 2004 pour une durée de 30 ans ayant commencé à courir depuis le 1^{er} janvier 2004 ;
- Un bail à construction a été conclu en 2012 pour une durée de 30 ans ayant commencé à courir depuis le 4 mai 2012 ;
- Un bail commercial a été conclu le 30 décembre 2010 pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2011.

GM

EG

~~2~~

2)

La société SCI HELENORE a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

- Et ce, 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 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.

3)

Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ souhaitent céder l'usufruit viager des parts de la société SCI HELENORE à la société CHEZ JULIEN, aux conditions ci-après exposées.

Ceci étant précisé, il a été convenu ce qui suit.

1. OBJET DE LA CESSION.

Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ cèdent irrévocablement à la société CHEZ JULIEN, qui l'accepte, à compter de ce jour, **l'usufruit viager des QUATRE MILLE QUATRE VINGT-HUIT (4.088) parts sociales**, numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus.

L'usufruit des parts sociales objet de la présente cession est déjà préconstitué sur la tête de Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ lors deux donations consenties les 30 décembre 2010 et 21 novembre 2019 au profit de leurs enfants.

Il est expressément prévu qu'en cas de décès de l'un des Cédants, le Cessionnaire bénéficiera d'un usufruit successif sur lesdites parts qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit successif précèdera donc, le cas échéant, celui de l'époux survivant sur les mêmes parts sociales et s'éteindra automatiquement au décès de l'époux survivant.

Madame Hélène GOETZ et Madame Eléonore GOETZ, nus-proprétaires intervenant aux présentes, consentent à la cession de l'usufruit viager des parts sociales ainsi qu'à l'usufruit successif ci-dessus.

GA EG



2. DECLARATIONS.

Les Cédants déclarent et garantissent :

- qu'ils ont la pleine jouissance des parts sociales cédées de sorte que rien ne s'oppose à la cession de l'usufruit ;
- que les parts sociales cédées sont libres de tout gage, nantissement, opposition, séquestre ou mesure de saisie quelconque, qu'elles ne font l'objet d'aucune option, engagement des associés, droit de préemption ou de préférence, accord ou réclamation de quelque nature que ce soit, tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits qui leur sont attachés.

Les Cédants et les Cessionnaires :

- reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des documents juridiques, comptables, sociaux et fiscaux concernant la société SCI HELENORE, avoir pu apprécier et évaluer la composition de son actif et de son passif, l'état et la situation locative de ses actifs, sa situation de trésorerie, le solde des comptes d'associés, les résultats et dividendes prévisionnels, et déchargent le rédacteur de plus amples investigations et de toute responsabilité à ce titre.
- déclarent avoir été assistés par leur expert-comptable pour la détermination du prix des parts sociales cédées, et déchargent le rédacteur de toute responsabilité à ce titre.

3. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Les parts dont l'usufruit viager est présentement cédé ont été attribuées aux Cédants lors de la constitution de la société SCI HELENORE, en contrepartie de leurs apports en numéraire et en nature ainsi que l'attestent les statuts de cette dernière.

4. JOUISSANCE

L'entrée en jouissance a lieu ce jour. Le Cessionnaire aura seul droit aux bénéfices de l'exercice en cours revenant auxdites parts, tous les bénéfices des exercices antérieurs restant acquis aux Cédants.

5. PRIX.

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE CENT TRENTE-HUIT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (2.678.138,54 €), soit une valeur de SIX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET DOUZE CENTIMES (655,12 €) (valeur arrondie) pour l'usufruit viager d'une part.

Le prix sera payé comptant à hauteur de la somme d'UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €) par la société CHEZ JULIEN.

Le paiement sera réalisé au moyen d'un virement sur le compte bancaire des Cédants au plus tard le 31 janvier 2020.

GM

EG

Le solde, soit la somme d'UN MILLION SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE CENT TRENTE-HUIT EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (1.678.138,54 €), fera l'objet d'une inscription aux comptes courant d'associé des Cédants dont ils sont titulaires au sein de la société CHEZ JULIEN., comme suit :

- pour Monsieur Gérard GOETZ à hauteur de 839.069,27 € ;
- pour Madame Marylène GOETZ à hauteur de 839.069,27 €.

Les parties se rapprocheront pour convenir des modalités de remboursement des comptes courant d'associés.

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de ces déclarations et elles affirment que le présent accord n'est modifié, ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

6. AGREMENT - MODIFICATION DES STATUTS.

Conformément à l'article « MUTATION DE PARTS -NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE – MUTATION ENTRE VIFS » des statuts, la présente cession a été approuvée et le nouvel usufruitier agréé par la collectivité des associés en date du 13 décembre 2019.

7. DÉCLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION.

7.1.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Cédants déclarent que la société est à prépondérance immobilière et n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

S'agissant d'une mutation à titre onéreux, et pour la liquidation des droits de mutation seulement, l'assiette desdits droits est établie conformément aux prescriptions de l'article 669 I du Code général des impôts et le taux d'imposition conformément aux dispositions de l'article 726 du même code.

L'article 669 I du Code général des impôts détermine selon un barème, la valeur de l'usufruit par une quotité de la valeur de la propriété entière.

Au cas particulier, les Cédants ayant moins de 71 ans révolus, la quotité de la valeur de la propriété entière est de 40%.

Les parties rappellent que :

- l'usufruit viager a été calculé selon une approche économique ;
- la valeur en pleine propriété des 4.088 parts sociales est de 6 630 935,41 € (valeur arrondie).

Le droit d'enregistrement est par conséquent égal à 132.618,71 € (6 630 935,41 € x 40% x 5%).

GM EG

7.2.

La présente mutation entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 150 U, I et suivants du Code Général des Impôts. A cet effet, les Cédants déclarent :

- qu'ils dépendent pour la déclaration de leurs revenus, du service des impôts de MOLSHEIM,
- que l'usufruit viager cédé leur appartient comme indiqué ci-avant,
- que le dépôt de cet acte pour l'accomplissement de la formalité sera accompagné, aux fins de liquidation et paiement de la plus-value résultant de la présente cession, de la déclaration 2048M.

Les Cédants reconnaissent avoir pris connaissance des obligations fiscales qui sont la conséquence du transfert de la cession de l'usufruit viager, et déchargent le rédacteur de plus amples investigations et de toute responsabilité à ce titre.

8. FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par l'acquéreur qui s'y oblige.

Fait à PLAINE, le 18 décembre 2019, en huit exemplaires, dont un pour la société SCI HELENORE.

Monsieur Gérard GOETZ

Madame Marylène GOETZ

La société CHEZ JULIEN
Représentée par Monsieur Gérard Goetz

Intervenants à l'acte :

Madame Hélène GOETZ
En qualité de nu-proprétaire de parts de la société SCI HELENORE

Madame Eléonore ARBEIT
En qualité de nu-proprétaire de parts de la société SCI HELENORE

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
STRASBOURG

Le 20/12/2019 Dossier 2019 00075533, référence 6704P61 2019 A 10450

Enregistrement : 132618 € Penalités : 0 €

Plus-value : 150395 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Deux cent quatre-vingt-trois mille treize Euros

Montant reçu : Deux cent quatre-vingt-trois mille treize Euros soixante et onze
Centimes

L'Agent administratif des finances publiques



Sylvain KOPF
Agent Administratif Principal
des Finances Publiques

SCI HELENORE

Société civile immobilière au capital de 625 040,97 €

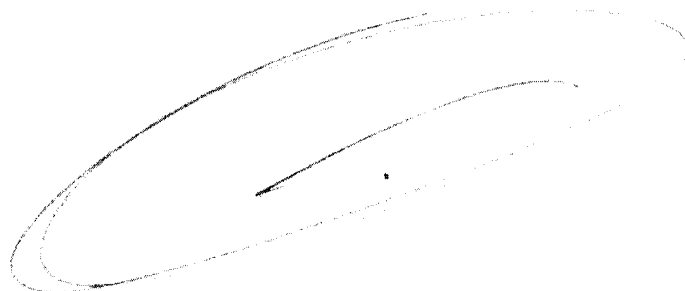
Siège social : 12 Devant Fouday – 67420 PLAINE

RCS SAVERNE N° 392 929 022

STATUTS

Mis à jour suite à l'acte constatant les décisions unanimes des associés du 13 décembre 2019
et l'acte de cession d'usufruit viager du 18 décembre 2019

Certifiés conformes par la Gérance

A large, handwritten signature or stamp, possibly a signature, is present below the text. It consists of a large, loopy, oval-shaped mark with a central horizontal line and a small dot below it.

TITRE I - CARACTERISTIQUES

FORME

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

OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
- Et ce, 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 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.

DENOMINATION

La dénomination sociale est : S.C.I HELENORE.

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.

SIÈGE

Le siège social est fixé à : Commune de Plaine (87420), 12 Devant Foudray.

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

DURÉE

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

APPORTS - LIBERATION

Apports des associés

Les associés ont effectués les apports suivants à la Société :

Monsieur et Madame Gérard GOETZ

En numéraire

La somme de 3.990.000 FRF soit 608.271,57 €

Monsieur Gérard GOETZ

En nature

Un terrain à bâtir sis Commune de Plaine cadastré Section 21 n° 119/45 et n° 48 estimé globalement à une valeur de 100.000 FRF soit 15.244,91 €

Mademoiselle Hélène GOETZ

En numéraire

La somme de 5.000 FRF soit 762,24 €

Mademoiselle Éléonore GOETZ

En numéraire

La somme de 5.000 FRF soit 762,24 €

Soit la somme totale d'apports en numéraire de 4.000.000 FRF soit 608.796,06 €,

Soit la somme totale d'apports en nature de 100.000 FRF, soit 15.244,91 €

Total des apports : 4.100.000 FRF soit 625.040,97 €.

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.

CAPITAL SOCIAL

Total des apports

La valeur totale des apports est de : SIX CENT VINGT CINQ MILLE QUARANTE EUROS ET QUATRE VINGT DIX SEPT CENTS (625.040,97 €).

Capital

Le capital social est fixé à la somme de : SIX CENT VINGT CINQ MILLE QUARANTE EUROS ET QUATRE VINGT DIX SEPT CENTS (625.040,97 €).

Il est divisé en 4.100 parts, de CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTS (152,44 €) chacune, numérotées de 1 à 4.100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Gérard GOETZ

2.095 parts numérotées de 1 à 2.095 inclus.....2.095 parts

Madame Marlene LANOIX Epouse GOETZ

1.895 parts numérotées de 2.096 à 4.090 inclus.....1.895 parts

Mademoiselle Hélène GOETZ

5 parts numérotées de 4.091 à 4.095 inclus.....5 parts

Mademoiselle Eleanore GOETZ

5 parts numérotées de 4.096 à 4.100 inclus.....5 parts

Aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Maître Florence BRAUN, Notaire à Schirmeck, le 21 novembre 2019, les époux Gérard et Marlène GOETZ ont donné et partagé à leurs deux enfants, Madame Héliène GOETZ et Madame Eléonore ARBEIT née GOETZ, un total de mille six cent vingt-huit (1.628) parts sociales.

En conséquence de ce qui est dit ci-dessus, le capital social est désormais réparti comme suit :

Monsieur Gérard GOETZ

1 part numérotée 1 1 part

Madame Marlène LANOIX Epouse GOETZ

1 part numérotée de 3 296 1 part

Madame Héliène GOETZ

2.049 parts numérotées

. de 2 à 418 inclus

. de 838 à 2.065 inclus

. de 3.297 à 3.693 inclus

. et de 4 091 à 4.095 inclus

Soit 2.049 parts

Etant précisé que les parts numérotées de 2 à 418, de 836 à

2.065 et de 3.297 à 3 893 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de

retour conventionnel au profit des époux Gérard GOETZ et Marlène

née LANOIX garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir.

Madame Eléonore ARBEIT née GOETZ

2.049 parts numérotées

. de 419 à 835 inclus

. 2.066 à 3.295 inclus

. 3.694 à 4.090 inclus

. et de 4.096 à 4.100 inclus

Soit 2.049 parts

Etant précisé que les parts numérotées de 419 à 835, de

2.066 à 3.295 et de 3.694 à 4.090 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des

époux Gérard GOETZ et Marlène née LANOIX garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir.

Total égal au nombre de parts composant le capital ; 4.100 parts

Aux termes d'un acte de cession d'usufruit viager en date du 1^{er} décembre 2019, Monsieur Gérard GOETZ et

Madame Marylène GOETZ ont cédé à la société CHEZ JULIEN (RCS SAVERNE 393 616 768), l'usufruit viager

de 4.088 parts sociales, numérotées de 2 à 3 295 inclus et de 3.297 à 4 090 inclus. En conséquence de ce qui

est dit ci-dessus, le capital social est désormais réparti comme suit :

	En pleine propriété et en nue-propriété	En usufruit
<u>M. Gérard GOETZ</u>		
- en pleine propriété, 1 part numérotée 1.	1 part	
<u>Mme Marlène GOETZ, née LANOIX</u>		
- en pleine propriété, 1 part numérotée 3.296.	1 part	
<u>Mme Héliène GOETZ</u>		
- en pleine propriété, 5 parts numérotées de 4.091 à 4 095 inclus ;	5 parts	
- en nue-propriété, 2.044 parts numérotées de 2 à 418 inclus, de 836 à 2.065 inclus et de 3.297 à 3.693 inclus.	2.044 parts	
<u>Mme Eléonore ARBEIT, née GOETZ</u>		
- en pleine propriété, 5 parts numérotées de de 4.096 à 4 100 inclus ;	5 parts	
- en nue-propriété, 2.044 parts numérotées de 419 à 835 inclus, de 2.066 à 3 295 inclus et de 3 694 à 4 090 inclus.	2.044 parts	
<u>La société CHEZ JULIEN</u>		
- en usufruit, 4.088 parts numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus.		4 088 parts
TOTAL	4.100 parts	

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'élevation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

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

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

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-proprétaire pour la nue-proprété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la classe sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

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

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1590 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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

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

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 ledit 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-proprétaire seront reportés sur ledit bien.

TITRE III - PARTS SOCIALES

DROITS 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.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Minorité

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

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

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

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 :

- (1) A l'usufruitier pour toutes les décisions portant sur :

- l'approbation des comptes ;
- l'affectation du résultat de l'exercice ;
- la mise en distribution d'un dividende prélevé sur le résultat du dernier exercice ou sur des sommes inscrites au compte report à nouveau.

(f) Au nu-proprétaire pour toutes les autres décisions.

Toutefois, l'usufruitier et le nu-proprétaire devront être également convoqués pour toutes les décisions même s'ils n'ont pas, totalement ou partiellement, le droit de vote.

MUTATION DE PARTS - NANTISSEMENT - REALISATION FORCEE - RETRAIT D'UN ASSOCIE - MUTATION ENTRE VIFS

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. 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 été surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Les cessions ou transferts de parts au profit d'associés sont libres.

Toute autre cession ou transfert de parts, au profit de personnes physiques ou morales, est soumise à l'agrément de tous les associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession ou de transfert 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 de toutes les conditions dans lesquelles la cession ou le transfert est projeté. Le délai de réalisation du projet 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 notifié ; à défaut, un nouvel agrément devra, le cas échéant, être obtenu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société.

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 toutes les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de deux 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

Dans l'hypothèse où un associé désire céder la totalité de ses parts, mais sans n'avoir pu trouver d'acheteur, il pourra se retirer de la Société avec le consentement des autres associés.

L'obtention de ce consentement permettra à cet associé de céder ses parts soit aux autres associés acceptants, soit aux tiers désignés par eux, soit à la Société elle-même. Cette cession sera à la valeur actuelle des droits sociaux et, sauf convention contraire, le prix est payable comptant. En cas de désaccord sur les valeurs des parts, un expert sera désigné soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et sans recours.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par l'associé retirant, ce dernier peut renoncer à se retirer.

L'associé se retirant a droit de retirer par priorité et à charge de suite s'il y a lieu, tout bien apporté par lui en nature et qui se trouve encore dans l'actif social.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la Société conformément aux dispositions qui précèdent, les autres associés peuvent, à l'unanimité décider de la dissolution anticipée de la Société.

Le retrait d'un associé peut également être autorisé par décision de justice s'il est fondé sur de justes motifs.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé 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 à l'acquéreur 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.

MUTATION PAR DECES

La qualité d'associé n'est pas transmise de plein droit à tous les héritiers, ayants-droit et légataires de l'associé décédé. Ces derniers n'acquiescent la qualité d'associé qu'après avoir été agréés par les autres associés.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit ou légataires de l'associé décédé adressent une demande d'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la Société et à chacun des autres associés avec indication et justification de leur qualité.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification de la demande 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, les héritiers, ayants-droit et légataires de l'associé décédé deviennent de plein droit associés avec effet rétroactif au jour du décès.

En cas de refus d'agrément, les héritiers, ayants-droit ou légataires de l'associé décédé n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Chacun des co-associés de l'associé décédé dispose alors d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour du décès.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant le 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 les héritiers, ayants-droit ou légataires de l'associé décédé n'acceptent 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 de Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possibles.

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.

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.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

CHAPITRE I : GERANCE

NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION

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.

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.

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.

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.

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II: DECISIONS COLLECTIVES

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 seing privé.

CONVOGATION

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 demander la réunion d'une assemblée.

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

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

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

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

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.

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 du 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.

TENUE DES ASSEMBLÉES

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.

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

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.

MAJORITE - QUORUM

Toutes les décisions sont prises à l'unanimité des associés.

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 seing privé, 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

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

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. Les associés décideront 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

COMPTES COURANTS

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

REDresseMENT - LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, 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 à l'article 1843-4 du Code civil.

DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

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

Les associés peuvent, 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 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 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.

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.

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.

DECLARATIONS FISCALES

La Société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Démembrement de propriété

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 expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des parts pouvant être subies par la Société.

Déclaration annuelle

Il est fait état auprès des associés des 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.

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

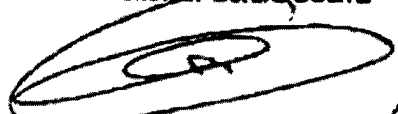

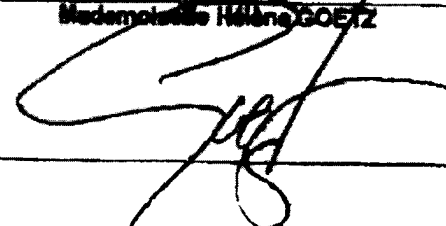
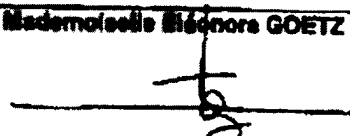
Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter ladite taxe.

EXECUTION FORCEE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de procédure civile local, pour toute obligation résultant des présentes.

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

Monsieur Gérard GOETZ 	Madame Mariène LANOX Epouse GOETZ 
Mademoiselle Hélène GOETZ 	Mademoiselle Mégnore GOETZ 

SCI HELENORE

Société civile immobilière au capital de 625 040,97 €

Siège social : 12 Devant Fouday – 67420 PLAINE

RCS SAVERNE N° 392 929 022

STATUTS

Mis à jour suite à l'acte constatant les décisions unanimes des associés du 13 décembre 2019
et l'acte de cession d'usufruit viager du 18 décembre 2019

Certifiés conformes par la Gérance



TITRE I - CARACTERISTIQUES

FORME

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

OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
- Et ce, 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 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.

DENOMINATION

La dénomination sociale est : S.C.I HELENORE.

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.

SIÈGE

Le siège social est fixé à : Commune de Plaine (87420), 12 Devant Foudray.

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

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

APPORTS - LIBERATION

Apports des associés

Les associés ont effectués les apports suivants à la Société :

Monsieur et Madame Gérard GOETZ

En numéraire

La somme de 3.990.000 FRF soit 608.271,57 €

Monsieur Gérard GOETZ

En nature

Un terrain à bâtir sis Commune de Plaine cadastré Section 21 n° 119/45 et n° 46 estimé globalement à une valeur de 100.000 FRF soit 15.244,91 €

Mademoiselle Hélène GOETZ

En numéraire

La somme de 5.000 FRF soit 762,24 €

Mademoiselle Eléonore GOETZ

En numéraire

La somme de 5.000 FRF soit 762,24 €

Soit la somme totale d'apports en numéraire de 4.000.000 FRF soit 609.796,06 €,

Soit la somme totale d'apports en nature de 100.000 FRF, soit 15.244,91 €

Total des apports : 4.100.000 FRF soit 625.040,97 €.

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 défallants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

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

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

CAPITAL SOCIAL

Total des apports

La valeur totale des apports est de : SIX CENT VINGT CINQ MILLE QUARANTE EUROS ET QUATRE VINGT DIX SEPT CENTS (625.040,97 €).

Capital

Le capital social est fixé à la somme de : SIX CENT VINGT CINQ MILLE QUARANTE EUROS ET QUATRE VINGT DIX SEPT CENTS (625.040,97 €).

Il est divisé en 4.100 parts, de CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTS (162,44 €) chacune, numérotées de 1 à 4.100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Gérard GOETZ

2.095 parts numérotées de 1 à 2.095 inclus.....2.095 parts

Madame Mariène LANOIX Epouse GOETZ

1.995 parts numérotées de 2.096 à 4.090 inclus.....1.995 parts

Mademoiselle Hélène GOETZ

5 parts numérotées de 4.091 à 4.095 inclus.....5 parts

Mademoiselle Eléonore GOETZ

5 parts numérotées de 4.096 à 4.100 inclus.....5 parts

Aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Maître Florence BRAUN, Notaire à Schirmeck, le 21 novembre 2019, les époux Gérard et Marlène GOETZ ont donné et partagé à leurs deux enfants, Madame Hélène GOETZ et Madame Eléonore ARBEIT née GOETZ, un total de mille six cent vingt-huit (1.628) parts sociales.

En conséquence de ce qui est dit ci-dessus, le capital social est désormais réparti comme suit :

Monsieur Gérard GOETZ

1 part numérotée 1 1 part

Madame Marlène LANOIX Epouse GOETZ

1 part numérotée de 3 296 1 part

Madame Hélène GOETZ

2.049 parts numérotées

. de 2 à 418 inclus

. de 838 à 2.065 inclus

. de 3.297 à 3.693 inclus

. et de 4 091 à 4.095 inclus

Soit2.049 parts

Etant précisé que les parts numérotées de 2 à 418, de 836 à

2.065 et de 3.297 à 3 893 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard GOETZ et Marlène

née LANOIX garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir.

Madame Eléonore ARBEIT née GOETZ

2.049 parts numérotées .

. de 419 à 835 inclus

. 2.066 à 3.295 inclus

. 3.694 à 4.090 inclus

. et de 4.096 à 4.100 inclus

Soit 2.049 parts

Etant précisé que les parts numérotées de 419 à 835, de

2.066 à 3.295 et de 3.694 à 4.090 sont grevées d'un usufruit et d'un droit de retour conventionnel au profit des époux Gérard GOETZ et Marlène née LANOIX garantis par une interdiction d'aliéner et de nantir.

Total égal au nombre de parts composant le capital ; 4.100 parts

Aux termes d'un acte de cession d'usufruit viager en date du 18 décembre 2019, Monsieur Gérard GOETZ et Madame Marylène GOETZ ont cédé à la société CHEZ JULIEN (RCS SAVERNE 393 616 768), l'usufruit viager de 4.088 parts sociales, numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus. En conséquence de ce qui est dit ci-dessus, le capital social est désormais réparti comme suit :

	<u>En pleine propriété et en nue-propriété</u>	<u>En usufruit</u>
<u>M. Gérard GOETZ :</u>		
- en pleine propriété, 1 part numérotée 1.	1 part	
<u>Mme Marlène GOETZ, née LANOIX :</u>		
- en pleine propriété, 1 part numérotée 3.296.	1 part	
<u>Mme Hélène GOETZ :</u>		
- en pleine propriété, 5 parts numérotées de 4.091 à 4.095 inclus ;	5 parts	
- en nue-propriété, 2.044 parts numérotées de 2 à 418 inclus, de 836 à 2.065 inclus et de 3.297 à 3.693 inclus.	2.044 parts	
<u>Mme Eléonore ARBEIT, née GOETZ :</u>		
- en pleine propriété, 5 parts numérotées de de 4.096 à 4.100 inclus ;	5 parts	
- en nue-propriété, 2.044 parts numérotées de 419 à 835 inclus, de 2.066 à 3.295 inclus et de 3.694 à 4.090 inclus.	2.044 parts	
<u>La société CHEZ JULIEN :</u>		
- en usufruit, 4.088 parts numérotées de 2 à 3.295 inclus et de 3.297 à 4.090 inclus.		4.088 parts
TOTAL	4.100 parts	

AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

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

Droit préférentiel de souscription

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

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

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-proprétaire pour la nue-proprété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

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

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1590 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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

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

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 ledit 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 ledit bien.

TITRE III - PARTS SOCIALES

DROITS 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.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Minorité

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

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement - usufruit d'une part et nu-propriété d'autre part - le droit de vote appartient :

- (1) A l'usufruitier pour toutes les décisions portant sur :

- l'approbation des comptes ;
- l'affectation du résultat de l'exercice ;
- la mise en distribution d'un dividende prélevé sur le résultat du dernier exercice ou sur des sommes inscrites au compte report à nouveau.

(ii) Au nu-proprétaire pour toutes les autres décisions.

Toutefois, l'usufruitier et le nu-proprétaire devront être également convoqués pour toutes les décisions même s'ils n'ont pas, totalement ou partiellement, le droit de vote.

MUTATION DE PARTS - NANTISSEMENT - REALISATION FORCEE - RETRAIT D'UN ASSOCIE - MUTATION ENTRE VIFS

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. 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 de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Les cessions ou transferts de parts au profit d'associés sont libres.

Toute autre cession ou transfert de parts, au profit de personnes physiques ou morales, est soumise à l'agrément de tous les associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession ou de transfert 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 de toutes les conditions dans lesquelles la cession ou le transfert est projeté. Le délai de réalisation du projet 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 notifié ; à défaut, un nouvel agrément devra, le cas échéant, être obtenu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société.

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 toutes les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de deux 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

Dans l'hypothèse où un associé désire céder la totalité de ses parts, mais sans n'avoir pu trouver d'acheteur, il pourra se retirer de la Société avec le consentement des autres associés.

L'obtention de ce consentement permettra à cet associé de céder ses parts soit aux autres associés acceptants, soit aux tiers désignés par eux, soit à la Société elle-même. Cette cession sera à la valeur actuelle des droits sociaux et, sauf convention contraire, le prix est payable comptant. En cas de désaccord sur les valeurs des parts, un expert sera désigné soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et sans recours.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par l'associé retrayant, ce dernier peut renoncer à se retirer.

L'associé se retirant a droit de retirer par priorité et à charge de soule s'il y a lieu, tout bien apporté par lui en nature et qui se trouve encore dans l'actif social.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la Société conformément aux dispositions qui précèdent, les autres associés peuvent à l'unanimité décider de la dissolution anticipée de la Société.

Le retrait d'un associé peut également être autorisé par décision de justice s'il est fondé sur de justes motifs.

Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé 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 à l'acquéreur 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.

MUTATION PAR DECES

La qualité d'associé n'est pas transmise de plein droit à tous les héritiers, ayants-droit et légataires de l'associé décédé. Ces derniers n'acquiescent la qualité d'associé qu'après avoir été agréés par les autres associés.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit ou légataires de l'associé décédé adressent une demande d'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la Société et à chacun des autres associés avec indication et justification de leur qualité.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification de la demande 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, les héritiers, ayants-droit et légataires de l'associé décédé deviennent de plein droit associés avec effet rétroactif au jour du décès.

En cas de refus d'agrément, les héritiers, ayants-droit ou légataires de l'associé décédé n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Chacun des co-associés de l'associé décédé dispose alors d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour du décès.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant le 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 les héritiers, ayants-droit ou légataires de l'associé décédé n'acceptent 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 de Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possibles.

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.

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.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

CHAPITRE I : GERANCE

NOMINATION – REVOCATION - DEMISSION

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.

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.

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.

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.

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

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 seing privé.

CONVOCACTION

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 demander la réunion d'une assemblée.

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

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

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

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

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.

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 du 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.

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.

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

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.

MAJORITE - QUORUM

Toutes les décisions sont prises à l'unanimité des associés.

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 seing privé, 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

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

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. Les associés décideront 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

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.

REDRESSEMENT - LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, 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 à l'article 1843-4 du Code civil.

DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

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

Les associés peuvent, 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 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 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.

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.

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.

DECLARATIONS FISCALES

La Société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Démembrement de propriété

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 expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la Société.

Déclaration annuelle

Il est fait état auprès des associés des dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne

interposés, 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.

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

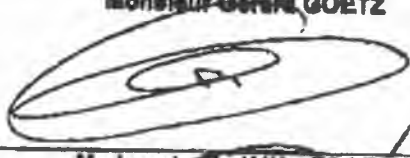

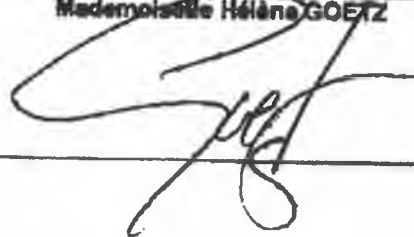
Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter ladite taxe.

EXECUTION FORCEE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de procédure civile local, pour toute obligation résultant des présentes.

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

Monsieur Gérard GOETZ 	Madame Mariène LANOIX Epouse GOETZ 
Mademoiselle Hélène GOETZ 	Mademoiselle Eléonore GOETZ 