A 4570

2 JUIL. 2004

04D729.

ACTE DE STATUTS

Entre les soussignés :

1° Monsieur Pierre André PFIRSCH, Président Directeur Général, demeurant à 67500 HAGUENAU, 20 rue Gaillardin,

Epoux de Madame Josiane Patricia PFIRSCH née GUG avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable ou postérieur à leur union célébrée en la Mairie de STRASBOURG le 26 juin 1975,

Né à STRASBOURG le 17 août 1952.

2° Madame Josiane Patricia PFIRSCH née GUG, sans profession, demeurant à 67500 HAGUENAU, 20 rue Gaillardin,

Epouse de Monsieur Pierre André PFIRSCH comme indiqué ci-avant,

Née à STRASBOURG le 12 août 1953.

LESQUELS soussignés arrêtent comme suit les statuts d'une **société civile immobilière particulière** qu'ils sont convenus de constituer.

CLASSE 1 - SPECIFICATIONS

1.0 - Dénomination :
La dénomination est : **"SCI IONA".**

1.1 - Forme :
Le contrat adopté est celui d'une société civile régie par le Livre III, Titre IX, du Code Civil et les textes d'application.

1.2 - Capital social :
Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1.000,00 euros),
ci..... 1.000,00 euros

1.3 - Apports
Les associés apportent à la société sous la condition de son immatriculation, les sommes en espèces suivantes qu'ils s'obligent à verser à la gérance dans les conditions prévues à la rubrique 2.1 ci-après, savoir :

- Monsieur Pierre PFIRSCH : la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 Euros)
- Madame Josiane PFIRSCH née GUG : la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 Euros)

TOTAL DES APPORTS EN NUMERAIRE : 1.000,00 EUROS.

1.4.- Siège social :
Le siège social est fixé à : 67500 HAGUENAU, 20 rue Gaillardin.

1.5. - Objet :
La Société a pour objet :

- l'acquisition et la propriété des lots de copropriété n° 209, 210 et 213 dépendant du bâtiment B de l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LA COUR DES VIGNERONS » actuellement en cours d'édification dans le cadre du droit de superficie LOT AA, détaché du terrain sis à 67140 BOURGHEIM, 32 rue Principale, cadastré Section 1 n° 347/19, n° 348/19 et n° 349/19,

- leur administration et leur mise en valeur par location ou autrement,

- ainsi que toutes opérations juridiques, administratives, financières et de gestion à caractère mobilier ou immobilier sans lui faire perdre sa nature civile, et notamment la constitution de toutes sûretés réelles ou personnelles.

1.6 - Durée

La durée de la société est de soixante ans

L'exercice social se termine le **trente et un décembre de chaque année.**

1.7 - Nomination du gérant

Monsieur Pierre PFIRSCH, soussigné, qui accepte, est désigné comme gérant de la Société, sans limitation de durée.

Il ajoute qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure d'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise.

1.8 Immatriculation

La présente société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

1.9 - Agrément des cessions de parts

L'agrément de la gérance est nécessaire pour toute cession entre vifs de parts sociales, à l'exception de celles entre conjoints, associés, descendants et ascendants, qui sont libres.

CLASSE 2 - REPARTITION, LIBERATION ET MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

2.0 - Répartition

Le capital social, fixé à MILLE EUROS (1.000,00 euros), comme indiqué sous la rubrique 1.2., est divisé en cent (100) parts sociales de DIX (10,00) Euros chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées comme suit, savoir :

a) à Monsieur Pierre PFIRSCH :
CINQUANTE (50) parts sociales numérotées de 1 à 50,

b) à Madame Josiane PFIRSCH née GUG :
CINQUANTE (50) parts sociales numérotées de 51 à 100,

TOTAL DES PARTS : 100.

2.1 - Libération du capital social

La libération des parts sociales en numéraire est effectuée au fur et à mesure des besoins de la société sur appel effectué par la gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les versements devant être faits dans les quinze jours de l'émission de la lettre recommandée.

En cas de défaillance d'un associé, les sommes appelées et non versées sont productives d'un intérêt égal au taux légal alors en vigueur, majoré d'un tiers, à compter du jour d'expiration du délai de quinzaine ci-dessus, sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement par toutes voies de droit et de demander toutes indemnisations du préjudice subi.

La libération par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société est admise.

2.2. - Modification du capital social

2.2.0. Le capital social peut être, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, augmenté en une ou plusieurs fois : par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports; par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement en proportion du nombre de parts de chaque associé dans le capital.

En cas d'apports en numéraire, la collectivité des associés peut notamment instituer un droit préférentiel de souscription au bénéfice des associés, dont elle fixe les modalités.

2.2.1. La réduction du capital est autorisée par décision collective extraordinaire. En aucun cas, elle ne peut avoir pour effet d'augmenter les engagements d'un associé sans son consentement.

CLASSE 3 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

3.0 - Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Elles ne sont pas négociables.

3.1. - Droits et obligations pécuniaires

Chaque part sociale donne droit, dans le remboursement du capital social, dans le boni de liquidation, dans la répartition des bénéfices, des réserves et primes d'émission ou d'apport, à une part proportionnelle au montant de sa valeur rapportée au capital social.

La contribution aux pertes sera effectuée par les associés proportionnellement à leur participation dans le capital social.

3.2. - Droit à l'information

Le droit de communication défini à l'article 1855 du Code Civil s'exerce aux époques fixées par la gérance et au moins une fois par an.

3.3. - Retrait d'un associé

3.3.0. L'associé qui entend se retirer de la société en fait la demande par lettre recommandée adressée à la société six mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours. Autorisé par l'accord de tous les autres associés, le retrait prend effet au premier jour de l'exercice suivant.

3.3.1. Le remboursement des droits sociaux du retrayant intervient au plus tôt après l'approbation, par la collectivité des associés, des comptes de l'exercice en cours lors de la demande de retrait.

CLASSE 4 - TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES

4.0. - Cession de parts sociales entre vifs

4.0.0. Tout associé peut céder ses parts sociales dans les conditions prévues par la loi, les règlements et les dispositions des présents statuts sous la rubrique 1.9.

4.0.1. En cas de pluralité de gérants, l'agrément doit intervenir par décision unanime de ceux-ci. A défaut de notification de la décision dans le délai d'un mois de la demande, il y a refus d'agrément et ouverture de la procédure visée aux articles 1862 et 1863 du Code Civil. Le délai de six mois prévu à l'article 1863 est réduit à trois mois.

4.0.2. Les cessions de parts sociales sont rendues opposables à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil, ou par inscription dans les registres de la Société.

4.0.3. Toute opération quelconque aboutissant à la formation de rompus dans l'attribution ou la répartition de parts sociales oblige les associés à faire leur affaire personnelle de tout achat ou de toute cession de parts nécessaires à l'attribution ou à la répartition d'un nombre entier de parts, la société pouvant, si nécessaire, les y obliger par toute voie de droit.

4.1 - Décès. Dissolution d'un associé

4.1.0. La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, elle continue avec ses héritiers et légataires qui sont dispensés de tout agrément.

4.1.1. La société n'est dissoute ni par dissolution d'une personne morale associée, ni par la disparition de la personnalité morale de cette associée en fin de liquidation.

4.1.2. Elle continue de plein droit avec toute personne morale de droit privé à laquelle la succession d'un associé décédé est dévolue.

4.1.3. La société continue de même avec toutes personnes physiques ou morales auxquelles les parts sociales sont dévolues pour cause de disparition de la personnalité morale d'un associé par suite notamment de fusion, de scission ou d'attribution divise ou indivise consécutive à la clôture de liquidation.

4.1.4. Les héritiers, légataires ou dévolutaires, devront justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé par la production et l'expédition d'un acte de notoriété, d'un extrait d'intitulé d'inventaire, d'un testament, de tout envoi en possession, du procès-verbal des délibérations constatant l'apport-fusion ou l'apport-scission ou l'acte de partage ou la convention d'indivision après clôture de liquidation.

4.2. - Nantissement de parts sociales.

Le nantissement des parts sociales a lieu conformément à la loi et aux règles.

CLASSE 5 - ORGANES D'ADMINISTRATION - REGLES DE GESTION

5.0 - Gérance

5.0.0. Nomination et durée de fonction du ou des gérants

La société est gérée par une ou plusieurs personnes associées ou non, nommées soit par les statuts, soit par un acte distinct, soit par une décision des associés.

En cas de décès, révocation, démission, empêchement ou en cas d'incapacité légale du gérant, il sera pourvu à son remplacement par décision ordinaire.

La faillite personnelle, la liquidation ou le redressement judiciaire, l'interdiction d'exercer une fonction de direction, de gestion, d'administration dans une personne morale de droit privé, l'incapacité, obligent le gérant atteint par l'un de ces événements à cesser immédiatement ses fonctions. A défaut, sa révocation peut intervenir à l'initiative de tout associé.

5.0.1. Démission. Révocation

La démission d'un gérant doit être notifiée trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque associé sans que l'observation de ce délai puisse faire obstacle à la réparation du préjudice qui pourrait en résulter pour la société. Cette démission doit être accompagnée d'une convocation de l'assemblée ayant notamment pour objet de délibérer de cette démission et du remplacement éventuel du démissionnaire, pour une date fixée à un mois au moins de l'envoi des lettres.

Le ou les gérants pourront être révoqués par décision collective ordinaire des associés.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

5.0.2. Pouvoirs

5.0.2.0. Pouvoirs internes - Dans les rapports entre associés, le gérant ou chacun des gérants dispose, dans la limite de l'objet social, des mêmes pouvoirs qu'à l'égard des tiers.

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

C'est ainsi qu'il est conféré les pouvoirs les plus larges à la gérance à l'effet d'effectuer tous actes d'administration et notamment tous actes de mise en valeur du patrimoine social, et ce par location ou autrement.

5.0.3. Obligations et prérogatives du gérant

5.0.3.0. Délégation de pouvoirs - Sauf à s'assurer du respect de ce qui est dit en 5.0.2., tout gérant peut déléguer pour un temps déterminé tout ou partie de ses pouvoirs à une ou plusieurs personnes, étrangères ou non à la société, en leur accordant si bon lui semble la faculté de substituer.

5.0.3.1. Devoirs - Le ou chacun des gérants doit consacrer le soin et le temps utiles aux affaires sociales.

5.0.3.2. Rémunération - Il n'est pas prévu de rémunération au

profit de la gérance ; par contre, cette dernière sera remboursée de ses frais sur justificatifs.

5.1. - Décisions collectives

5.1.0. Droit de participation - La propriété d'une part donne le droit de participer aux décisions collectives et emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux résolutions prises par les associés régulièrement consultés.

5.1.1. Nature - Les décisions collectives des associés sont qualifiées:

- d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet une modification de statuts, la prorogation, la transformation ou la dissolution anticipée ;
- d'ordinaires dans tous les autres cas.

5.1.2. Forme - Les décisions collectives d'associés peuvent résulter de consultations écrites. Le délai visé à l'article 42 in fine du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 est fixé à trente jours.

5.1.3. Voix. Majorité - A chaque part sociale est attachée une voix.

Il est expressément stipulé que tant les décisions ordinaires qu'extraordinaires seront adoptées à la majorité de plus de trois quarts (3/4) des parts sociales.

Toutefois, aussi longtemps que la société ne comportera que deux associés, les décisions extraordinaires seront adoptées à l'unanimité des voix attachées aux parts sociales composant ainsi le capital social.

Il est d'autre part stipulé que la transformation en société en nom collectif exige l'unanimité des associés, la transformation en société en commandite requiert l'accord de ceux des associés qui deviennent commandités.

Par dérogation expresse aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, il est expressément stipulé que pour les parts sociales grevées d'usufruit, le droit de vote appartiendra exclusivement à l'usufruitier, et ce tant pour les décisions ordinaires, que pour les décisions extraordinaires.

5.1.4. Représentation - Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou tout autre associé. Le représentant légal d'une personne morale peut déléguer toute personne, même étrangère à la Société, en se conformant aux statuts de cette personne morale.

5.1.5. Bureau de l'Assemblée - Le bureau de l'assemblée est constitué par le président et un scrutateur faisant également fonction de secrétaire. Un deuxième scrutateur est désigné lorsque les associés présents sont en nombre supérieur à trente.

Le gérant présent le plus âgé préside la séance. A défaut de la présence d'un gérant, la séance est ouverte sous la présidence de l'associé le plus âgé lequel fait procéder à la désignation du président de séance par l'assemblée à la majorité de plus de la moitié (et non pas à celle des trois/quarts dont il a été question ci-avant à l'article 5.1.3) des voix attachées aux parts des associés présents ou représentés.

Est scrutateur l'associé représentant, tant par lui-même que comme mandataire, le plus grand nombre de parts, et sur son refus, celui qui vient après, jusqu'à acceptation.

5.1.6. Feuille de présence - Il est établi une feuille de présence indiquant les nom, prénom usuel et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédé par chaque associé, présent ou représenté.

Cette feuille, émargée par les membres de l'assemblée en entrant en séance, est certifiée exacte par les membres du bureau. Elle demeure déposée au siège social.

5.1.7. Fréquence des décisions collectives - La reddition des comptes de la gérance prévue à l'article 1856 du Code Civil donne lieu à une décision collective ordinaire une fois par an, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice écoulé.

CLASSE 6 - COMPTABILITE

6.0. - Exercice social

L'exercice social est arrêté le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice comprendra le temps à courir à compter de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2004.

6.1. - Ecritures comptables

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la société. En fin d'exercice, il sera procédé à un arrêté du compte avec indication de l'actif net et du passif social.

6.2. Avances par les associés

Chaque associé, du consentement de la gérance, peut verser en compte dans la caisse sociale les fonds dont la société a besoin.

Les conditions d'intérêt et de retrait de ces avances sont déterminées d'un commun accord entre le prêteur et la gérance. A défaut, l'intérêt est servi au taux légal et le retrait des sommes n'intervient que sur préavis d'un mois.

6.3. - Bénéfices

6.3.0. Bénéfices nets. Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements, provisions et réserves, constituent les bénéfices nets.

6.3.1. Bénéfices distribuables. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

6.3.2. Affectation et répartition. Les associés décident de toutes affectations ou distributions des résultats qu'ils jugent convenables, sauf à se conformer à ce qui est dit en 3.1. Ils fixent la date de toute distribution.

Ils peuvent notamment constituer toutes réserves dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou décider tous reports à nouveau des bénéfices.

Les pertes, s'il en existe, sont inscrites en report à moins qu'elles ne soient compensées avec tous fonds de réserves déjà constitués.

CLASSE 7 – DISSOLUTION - LIQUIDATION

7.0. - Dissolution

La dissolution anticipée de la société peut être prononcée par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

7.1. - Liquidation

7.1.0. Liquidateur. La liquidation est assurée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que la collectivité des associés ne leur substitue un ou plusieurs autres liquidateurs, par décision ordinaire.

7.1.1. Pouvoirs du liquidateur. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice éventuel ultérieur du droit d'attribution visé au 3ème alinéa de l'article 1844-9 du Code Civil ou du droit à l'attribution préférentielle au bénéfice d'un ou plusieurs associés, prévus au deuxième alinéa de cet article, le ou les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif social et régler le passif.

A cet effet, ils peuvent notamment vendre de gré à gré, aux enchères, en bloc ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, tous biens sociaux, meubles ou immeubles, en toucher le prix, faire ou donner mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiements.

7.1.2. Droits et prérogatives des associés. Pendant la liquidation, les associés conservent leurs prérogatives, sont soumis aux obligations, visées en 3.1., 3.2. et 4.0, mais le droit d'agrément des cessions de parts est alors réservé aux associés statuant par voie de décision collective ordinaire.

Les décisions collectives sont prises dans les conditions prévues en 5.1. si ce n'est que le droit de provoquer les décisions est exercé par tout liquidateur, agissant même individuellement s'ils sont plusieurs.

7.1.3. Assemblée de clôture. L'assemblée de clôture se prononce à la majorité prévue pour les décisions ordinaires. La clôture, dûment constatée, entraîne quitus aux liquidateurs.

CLASSE 8 - FORMALITES, POUVOIRS, FRAIS

8.0. - Immatriculation

Conformément à la loi et aux règlements, la présente société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés désigné en tête des présentes.

8.1. - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés à Monsieur Pierre PFIRSCH, à l'effet de, pour le compte de la société présentement constituée, et dès avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG :

A) ACQUERIR selon acte de vente en l'état futur d'achèvement, de la « SCI LA COUR DES VIGNERONS », ayant siège social à 67000 STRASBOURG, 42 rue de la Première Armée, immatriculée sous n° 444 401 343 RCS STRASBOURG, les lots de copropriété n° 209, 210 et 213 dépendant du bâtiment B de l'ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LA COUR DES VIGNERONS » actuellement en cours d'édification dans le cadre du droit

de superficie LOT AA, détaché du terrain sis :

Commune de BOURGHEIM
32 rue Principale

cadastré :
- Section 1 n° 347/19 – Rue Principale – vingt et un ares soixante centiares (21,60 ares) sol,
- Section 1 n° 348/19 – Rue Principale – trois ares trente cinq centiares (3,35 ares) sol, maison,
- Section 1 n° 349/19 – Rue Principale – soixante centiares (0,60 are) sol, maison,

Moyennant le prix, stipulé TTC de CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE CENT VINGT DEUX EUROS (195.122,00 Euros).

En conséquence et notamment :
ARRETER les charges et conditions de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.
Convenir du mode et des époques de paiement du prix.
Payer le prix aux termes convenus.
Fixer le mode et l'époque d'entrée en jouissance.
Obliger la société à l'exécution de toutes les charges et conditions qui seront stipulées,
Faire toutes déclarations et affirmations prescrites par la loi, concernant notamment la sincérité du prix,
Exiger toutes justifications.
Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge.
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, documents et s'il y a lieu procès-verbaux,
et notamment l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement qui sera reçu par Maître Martial FEURER, notaire à OBERNAI avec la participation de Maître Jean-Marie OHNET ou Maître Valentin SCHOTT, notaires associés à STRASBOURG,
élire domicile,
et, en général faire le nécessaire, en ce compris la faculté de substituer.

B) EMPRUNTER, auprès de la BANQUE POPULAIRE D'ALSACE à STRASBOURG, toutes sommes utiles ou nécessaires à titre de crédits, emprunts ou autorisations de découverts destinés au financement de la susdite acquisition, et d'une manière générale à toutes dépenses entrant dans l'objet social.

Aux effets ci-dessus :
- Fixer le mode et l'époque de remboursement des crédits, emprunts ou autorisations de découverts dont il s'agira, et ce tant en principal qu'en intérêts et accessoires ;
- Arrêter les clauses et stipulations des crédits, emprunts ou autorisations de découverts et, en particulier, conférer au susdit organisme bancaire toutes garanties de remboursement des crédits, emprunts ou

autorisations de découverts et notamment toute affectation hypothécaire sur les susdits biens ;

- Soumettre la société à l'exécution forcée immédiate du contrat de prêt dont il s'agira, conformément aux dispositions correspondantes du Code Local de Procédure Civile ;
- Consentir et requérir toutes formalités ;
- Faire toutes déclarations d'état civil ;
- Adhérer, s'il y a lieu, à tous cahiers des charges ayant pu être établi par l'organisme bancaire concernant les crédits, emprunts ou autorisations de découverts qui seront accordés ;
- Et en général faire le nécessaire, sans exception ni réserves.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et documents, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

En outre, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'une expédition ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité ou autres.

8.2. - Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront portés au compte des frais généraux de la société et amortis avant toute distribution de bénéfices.

CLASSE 9 - DECLARATIONS

Les soussignés déclarent :
- avoir l'état-civil comme indiqué en tête des présentes ;
- avoir la capacité d'aliéner ou de s'obliger ;
- n'avoir pas changé de nom patronymique, ni de prénoms ;
- ne pas être en état de cessation de paiement, de règlement ou redressement judiciaires, liquidation de biens ou judiciaire ou de faillite.

ELECTION DE DOMICILE

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

FAIT EN CINQ ORIGINAUX,
le deux avril deux mil quatre
A OBERNAI, 2 rue de la Montagne.

Enregistré à : RECETTE PRINCIPALE DES IMPOTS HAGUENAU
Le 06/04/2004 Bordereau n°2004/206 Case n°4 Ext 1356
Enregistrement : Exonéré
Timbre : 120 €
Total liquidé : cent vingt euros
Montant reçu : cent vingt euros
Le Contrôleur

Bernard KUNTZ
Contrôleur