

RCS : STRASBOURG

Code greffe : 6752

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 STRASBOURG atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2013 D 00627

Numéro SIREN : 794 397 026

Nom ou dénomination : 2MR

Ce dépôt a été enregistré le 06/07/2023 sous le numéro de dépôt 9209

Rep. N° 5302

réf : A 2019 56405 / RP/EK  
CRPCEN 67041

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF**

**LE VINGT-SIX NOVEMBRE**

PARDEVANT Maître Rémy PEIFFER, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Laetitia ADOLFF, Franck MARCOT et Rémy PEIFFER, notaires associés" titulaire de l'Office Notarial à la résidence de SOULTZ SOUS FORETS (Bas Rhin), 1, rue Frohnacker, soussigné,

Ont comparu :

**DONATION-PARTAGE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Donateur**

Monsieur Michel Rainer ROEDER, retraité, et Madame Marie Anna SEEBACH, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à SOULTZ SOUS FORETS (67250), 26 rue des Vosges.

Nés, savoir :

Monsieur à OFFENBACH AM MAIN (ALLEMAGNE), le 21 janvier 1940.

Madame à WISSEMBOURG (67160), le 05 septembre 1942.

Monsieur et Madame ROEDER mariés à la Mairie de KEHL (ALLEMAGNE), le 30 novembre 1963, sous le régime légal allemand à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, mais ayant adopté suivant changement de régime matrimonial le régime de la communauté universelle de tous biens présentes et à venir suivant acte reçu par Maître MISCHLER Roland, alors notaire à SOULTZ SOUS FORETS, le 16 février 1999, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de STRASBOURG le 15 juin 1999.

**Ci-après dénommé "LE DONATEUR" en première partie de l'acte  
D'UNE PART**

**2) Donateur**

Monsieur Michel Rainer ROEDER, chef d'entreprise, demeurant à SOULTZ SOUS FORETS (67250), 23 A rue des Vignes.

Né à PIRMASENS (ALLEMAGNE), le 01 février 1964.

Divorcé de Madame Mireille Martine JUSKO, suivant jugement du Tribunal de grande instance de STRASBOURG, en date du 08 octobre 2015.

De nationalité française.

Résidant en France.

Ayant conclu avec Madame Danielle Sylvie SCHMIDT, un pacte civil de solidarité, suivant acte reçu par Maître Laetitia ADOLFF, notaire à SOULTZ SOUS FORETS (67250) en date du 08 août 2016, ainsi qu'il apparaît sur l'exemplaire en sa possession, lequel déclare que ledit pacte n'a pas été modifié depuis.

Pauline FREY  
Agent Administratif Principal  
des Finances Publiques



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
STRASBOURG  
Le 10/12/2019 Dossier 2019 00072063, référence 6704P61 2019 N 42785  
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Zero Euro  
Montant reçu : Zero Euro  
L'Agent administratif des finances publiques

**Ci-après dénommé "LE DONATAIRE" en première partie de l'acte  
ou " LE DONATEUR" en seconde partie de l'acte.  
D'AUTRE PART**

**2) Donataires copartagés**

Monsieur Alexandre Henri ROEDER, électricien, demeurant à SOULTZ  
SOUS FORETS (67250), 1 rue Wolfsgarten.  
Né à WISSEMBOURG (67160), le 01 décembre 1993.  
Célibataire.  
De nationalité française.  
Résidant en France.  
N'étant pas lié par un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et  
suivants du Code civil.  
Fils du donateur.

Monsieur Xavier Rainer ROEDER, assistant commercial, demeurant à  
SOULTZ SOUS FORETS (67250), 5 rue du Maire Geiger.  
Né à WISSEMBOURG (67160), le 18 août 1998.  
Célibataire.  
De nationalité française.  
Résidant en France.  
N'étant pas lié par un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et  
suivants du Code civil.  
Fils du donateur.

**Ci-après dénommés, ensemble, "LES DONATAIRES COPARTAGES"  
en seconde partie de l'acte  
Et soumis solidairement entre eux à toutes les  
obligations leur incombant en vertu du présent acte.  
D'AUTRE PART**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Michel ROEDER est présent.
- Monsieur Alexandre ROEDER est présent.
- Monsieur Xavier ROEDER est présent.
- Monsieur et Madame Rainer ROEDER sont présents.

**ETAT - CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant  
respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure  
civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à  
la libre disposition de leurs biens.

Préalablement à la donation-partage objet des présentes, pour en présenter le contexte et en faciliter la compréhension, les comparants exposent ce qui suit :

## **EXPOSE**

### Postérité du donateur

Monsieur Rainer ROEDER et Madame Marie Anna SEEBACH se sont mariés en premières et uniques le 30 novembre 1963. de cette union est née Monsieur Michel ROEDER.

Monsieur Michel ROEDER s'est marié en premières et uniques noces à la mairie de SOULTZ SOUS FORETS, le 11 juin 1993. De cette union sont nés deux enfants, seuls vivants ou représentés, nés de lui, tous donataires copartagés aux présentes.

### Caractéristique de la société "SCI MICHEL ROEDER "

La société dénommée "SCI MICHEL ROEDER" dont les parts sont présentement données, présente les caractéristiques suivantes :

\* forme : société civile immobilière

\* objet : L'acquisition, la vente, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement. A titre accessoire, la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeur mobilières par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription de parts, d'actions, obligations et de tous titres en général.

Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société,

\* dénomination : SCI MICHEL ROEDER

\* siège : SOULTZ SOUS FORETS (67250) 1, rue Wolfsgarten

\* durée : 99 années du 30 juin 2011 au 16 juin 2110.

\* capital social : MILLE EUROS (1.000,00 €) divisé en 100 parts sociales de 10,00 € chacune et attribuée à concurrence de 99 parts numérotées de 1 à 99 à Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils), et 1 part numérotée 100 à Monsieur Michel Rainer ROEDER (père).

\* parts sociales - agrément de cession : aux termes de l' "Article 9- Mutation entre vifs" des statuts de ladite société, la mutation entre vifs de parts sociales, notamment par voie de donation est soumise à l'agrément des associés, sauf entre associés où la cession est libre.

Les deux seuls associés, Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils) et Monsieur Michel Rainer ROEDER (père) de la SCI MICHEL ROEDER étant présents au présent acte en qualité de donateurs, donnent dès à présent leur agrément à la transmission par donation tel que prévu audit article 9 des statuts.

En outre, Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils), en qualité de gérant de la SCI MICHEL ROEDER, déclare avoir pris connaissance de la présente cession, et dispense le notaire soussigné de faire signifier la présente cession à la société conformément au susdit article 9 des statuts.

**Gérance :**

La société est actuellement gérée par Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils), donateur aux présentes.

**Composition du patrimoine de la société - passif :**

Le patrimoine de la société est composé :

**\* activement :** des lots 1, 2, 3 et 4 d'un immeuble en copropriété sis à SOULTZ-SOUS-FORETS, 1 Rue Wolfsgarten, cadastré section 23 n° 522/39. Lequel immeuble est soumis au statut de la copropriété suivant règlement de copropriété du 15 octobre 1994 reçu par Maître Christophe FAESSEL, Notaire à HAGUENAU.

La SCI MICHEL ROEDER ayant fait l'acquisition dudit immeuble suivant acte de vente reçu par Maître régis MEYER, alors notaire à SOULTZ SOUS FORETS en date du 7 juillet 2011 sous répertoire n° 57.879.

Ledit immeuble évalué à TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000,00 €)

**\* passivement :**

- du solde d'un prêt immobilier n° 000204551 02 souscrit par la SCI MICHEL ROEDER auprès de la BANQUE CREDIT MUTUEL DE L'OUTRE FORET à SOULTZ SOUS FORETS, d'un montant de 98.073,74 € à la date du 5 décembre 2019, suivant tableau d'amortissement demeuré ci-annexé

- du solde d'un prêt immobilier n° 000204551 04 souscrit par la SCI MICHEL ROEDER auprès de la BANQUE CREDIT MUTUEL DE L'OUTRE FORET à SOULTZ SOUS FORETS, d'un montant de 58.402,01 € à la date du 5 décembre 2019, suivant tableau d'amortissement demeuré ci-annexé

Soit un actif net de : 163.524,25 €

**Caractéristique de la société "SCI 2MR"**

La société dénommée "SCI 2MR" dont les parts sont présentement données, présente les caractéristiques suivantes :

**\* forme :** société civile immobilière

**\* objet :** L'acquisition, la vente, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.

Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société,

constituée suivant acte reçu par Maître Régis MEYER, alors Notaire à SOULTZ-SOUS-FORETS, en date du 20 mars 2013, sous rép. N° 60.581, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG et identifiée sous le numéro SIREN 794 397 026.

\* dénomination : SCI 2MR

\* siège : SOULTZ SOUS FORETS (67250) 5, rue du Maire Geiger

\* durée : 99 années du 29 juillet 2013 au 2 juillet 2112

\* capital social : QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €) divisé en 80 parts sociales de 1.000,00 € chacune et attribuée à concurrence de 40 parts numérotées de 1 à 40 à Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils), et 40 parts numérotées de 41 à 80 à madame Mireille ROEDER-JUSKO.

\* parts sociales - agrément de cession : aux termes de l' "Article 9- Mutation entre vifs" des statuts de ladite société, interviennent librement les cessions entre associés et leurs descendants.

**Gérance :**

La société est actuellement gérée par Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils) co-gérant, donateur aux présentes, et Madame Mireille JUSKO, co-gérant.

**Composition du patrimoine de la société - passif :**

Le patrimoine de la société est composé :

\* activement : La nue-propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à SOULTZ SOUS FORETS (67250), 5 rue du Maire Geiger,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

| Préfixe           | Section | N° | Adresse ou lieudit    | Contenance |
|-------------------|---------|----|-----------------------|------------|
|                   | 4       | 66 | 5 rue du maire Geiger | 08 a 64 ca |
| Contenance totale |         |    |                       | 08 a 64 ca |

**1- Lot numéro 1 - Appartement comprenant :**

SOUS-SOL : 1 chambre, 1 salle d'eau, 1 WC, d'une surface au sol de 34,4 m², 4 caves, 1 dégagement, 1 débarras, 1 chaufferie, 2 escaliers, avec une surface au sol de 68,5 m²,

REZ DE CHAUSSEE : 1 entrée, 4 chambres, 1 cuisine, 1 salle de bains, 1 WC, avec une surface au sol de 91,5 m²,

1 terrasse avec une surface au sol de 24,4 m²

Et les 539 / 1.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

Et les 626/1.000èmes des parties communes spéciales PC2.

2- Lot numéro 2 - Appartement comprenant :

1er ETAGE :

1 entrée, 3 chambres, 1 cuisine, 1 salle de bains-WC,  
d'une surface au sol de 57,3 m<sup>2</sup>,

Et les 228 / 1.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

Et les 265/1.000èmes des parties communes spéciales PC2

3- Lot numéro 3 - Appartement comprenant :

COMBLES : 1 entrée, 1 cuisine, 2 chambres, 1 salle de bains-WC, d'une surface au sol de 29,4 m<sup>2</sup>,

Et les 94 / 1.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

Et les 109/1.000èmes des parties communes spéciales PC2

4- Lot numéro 101 - COUR : 1 jardinet, d'une surface au sol de 696 m<sup>2</sup>

Et les 139 / 1.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

Précision étant ici faite que les époux ROEDER-JUSKO ont acquis l'immeuble aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Patrice RITTER, notaire à WOERTH, le 31 octobre 1995, sous rép. N° 16.619.

Aux termes d'un acte contenant établissement des statuts de la SCI 2MR, les époux JUSKO Mireille-ROEDER Michel, ont apporté la nue-propriété de l'immeuble à ladite SCI 2MR, et se sont réservés l'usufruit dudit bien.

Pour l'origine de propriété plus ample, il est fait référence aux annexes du livre foncier.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots a fait l'objet d'un règlement de copropriété, reçu par maître Laetitia ADOLFF, Notaire à SOULTZ SOUS FORETS, le 23 juillet 2015.

Ledit immeuble évalué en pleine propriété à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €), sous réserve de l'usufruit réservé :

\* sur les lots n° 1 et 101 au profit de Madame Mireille JUSKO ainsi qu'il résulte de l'acte contenant état liquidatif avant divorce reçu par Maître Laetitia ADOLFF, notaire susnommée, le 23 juillet 2015.

\* sur les lots n° 2 et 3 au profit de Madame Mireille JUSKO et Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils) ainsi qu'il résulte de la convention d'indivision résultant de l'acte contenant état liquidatif avant divorce reçu par Maître Laetitia ADOLFF, notaire susnommée, le 23 juillet 2015.

Lequel usufruit étant valorisé, en application du barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts et eu égard à l'âge des usufruitiers, soit moins de 61 ans révolus, à cinquante pourcent (50 %), de la valeur en pleine propriété, soit CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 €).

Soit la nue-propriété de l'immeuble détenue par la SCI 2MR évaluée à CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 €)

\* passivement :

- du solde d'un prêt immobilier n° 00016491 08 souscrit par la Monsieur et Madame ROEDER et repris par la SCI 2MR auprès de la BANQUE CREDIT MUTUEL DE L'OUTRE FORET à SOULTZ SOUS FORETS, d'un montant de 7.914,24 € à la date du 5 décembre 2019, suivant tableau d'amortissement demeuré ci-annexé

Soit un actif net de : 117.085,76 €

En outre, les comparants exposent ce qui suit :

Dans la première partie des présentes, les époux Michel Rainer ROEDER - Marie Anna SEEBACH font donation à leur fils Michel Rainer ROEDER de la pleine propriété de la part sociale qu'ils détiennent en communauté de biens de la société dénommée « SCI MICHEL ROEDER ».

Dans la seconde partie des présentes, Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils) consent donation-partage à ses deux fils de la nue-propriété de parts sociales qu'il détient dans les sociétés dénommées « SCI MICHEL ROEDER » et « SCI 2MR ».

Donation de droits sociaux - Le donateur, exerçant une fonction dirigeante dans "la société dénommée "SCI 2MR" et "SCI MICHEL ROEDER", entend, conformément aux dispositions de l'article 1075-2 du Code civil, faire la distribution et le partage des droits sociaux de ces sociétés, entre ses descendants.

Il est ici précisé que, conformément au second alinéa du même article, cette distribution et ce partage auront pour effet de n'attribuer à ces dernières que la propriété ou la jouissance de tout ou partie de ces droits.

La troisième partie des présentes est consacrée aux dispositions communes, formalités et enregistrement des présentes.

**Cela exposé**, il est passé à la donation-partage objet des présentes.

**PREMIERE PARTIE**  
**DONATION PAR LES EPOUX RAINER ROEDER**  
**AU PROFIT DE MONSIEUR MICHEL ROEDER**  
**(SCI MICHEL ROEDER)**

Le donateur, Monsieur Michel Rainer ROEDER (père) et Madame Marie Anna SEEBACH, son épouse en communauté de biens, fait donation entre vifs, en avancement de part successorale au donataire, Monsieur Michel Rainer RODER (fils) qui accepte, de :

**UNE (1) part en pleine propriété, numérotée 100 pour une valeur de MILLE SIX CENT TRENTE-CINQ EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (1.635,24 €), de la société dénommée "SCI MICHEL ROEDER", ci-avant plus amplement désignée dans l'exposée qui précède.**

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à la somme de **MILLE SIX CENT TRENTE-CINQ EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (1.635,24 €)**

Il est ici précisé que seul Monsieur Michel Rainer a la qualité d'associé de la SCI MICHEL ROEDER ; toutefois en application des dispositions de l'article 1401 du Code civil, la part sociale attribuée à Monsieur ROEDER constitue un bien communs dépendant de la communauté existant entre lui et son épouse, de sorte qu'en application de l'article 1424 du Code civil, les époux ROEDER - SEEBACH sont tous deux donateurs aux présentes.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le donataire sera propriétaire à compter de ce jour des biens donnés aux termes du présent acte.

### **DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL**

Le donateur fait réserve expresse du droit de retour à son profit, sur tous les biens par lui donnés pour les cas où les donataires copartagés ou l'un d'entre eux viendraient à décéder avant lui sans enfant ni descendant, et pour le cas encore où les enfants ou descendants desdits donataires copartagés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le donateur, étant précisé qu'il n'y aura pas de différence à faire selon que la filiation des descendants sera légitime, adoptive ou naturelle.

Pour l'exercice de ce droit de retour, il est formellement convenu que le donateur reprendra les biens dans le lot en faisant l'objet, non en considération de leur origine, mais en proportion de son apport dans la masse des biens donnés et à partager.

Pour le calcul de cette proportion, seront pris en considération la valeur et l'état des biens au jour de la donation-partage.

L'exercice éventuel du droit de retour conventionnel ainsi réservé ne remettra jamais en cause les attributions faites aux donataires copartagés survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

Le droit de retour s'exerce de la même façon sur les biens ayant fait l'objet de donations incorporées.

La réserve du droit de retour ci-dessus ne fera pas obstacle aux avantages en usufruit que les donataires pourraient consentir au profit de leur conjoint.

### **INTERDICTION D'ALIENER**

Pour assurer l'exercice du droit de retour ainsi réservé, et comme condition essentielle de la présente donation, il est formellement interdit aux donataires, qui acceptent, d'aliéner ou de remettre en garantie les biens donnés sans l'accord du donateur.

## PARTS TAXABLES

Le montant des droits du donataire dans la présente donation s'établit de la manière suivante :

Biens donnés - 1.635,24 €  
Biens donnés par Monsieur - 817,62 €  
Biens donnés par Madame - 817,62 €

Lien de parenté - Il déclare qu'il est le fils des donateur.

En conséquence, il demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Le donateur déclare n'avoir consenti au donataire aucune donation, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, dans les quinze années antérieures aux présentes.

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste intégralement applicable.

## LIQUIDATION DES DROITS

### Donation par Monsieur Michel Rainer ROEDER :

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Base d'imposition .....                | 817,62 €      |
| A déduire : abattement .....           | 100.000,00 €  |
| <b>Soit un montant taxable de.....</b> | <b>0,00 €</b> |

### Donation par Madame Marie Anna ROEDER :

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Base d'imposition .....                | 817,62 €      |
| A déduire : abattement .....           | 100.000,00 €  |
| <b>Soit un montant taxable de.....</b> | <b>0,00 €</b> |

## **DEUXIEME PARTIE** **DONATION-PARTAGE** **PAR MONSIEUR MICHEL ROEDER** **AU PROFIT DE ALEXANDRE ET XAVIER ROEDER** **(SCI MICHEL ROEDER et SCI 2MR)**

### I - DONATION

Le donateur a, par ces présentes, fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, aux donataires copartagés, ses seuls présomptifs héritiers, donataires par parts égales, qui acceptent expressément, des biens, parts et portions ci-après désignées ;

Etant précisé que Monsieur Michel Rainer ROEDER procède à la présente donation-partage de parts sociales en nue-propriété dans un souci de transmission de

droits sociaux de sociétés familiales tout en souhaitant conserver la qualité d'associé, le droit de prendre part aux votes en assemblée générale ordinaires et extra-ordinaires et la vocation aux revenus/dividendes éventuels desdites SCI.

## **MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER**

### **ARTICLE 1 :**

La nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du donateur, de **VINGT (20) parts, numérotées de 1 à 20 pour une valeur de MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (1.463,57 €) chacune, de la société dénommée "SCI 2MR",** ci-avant plus amplement désignée dans l'exposée qui précède.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à la somme de VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (29.271,40 €)

Soit, compte-tenu de l'âge du donateur, pour la nue-propriété donnée, la somme de QUATORZE MILLE SIX CENT TRENTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (14.635,70 €), en application du barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts, eu égard à l'âge de l'usufruitier, soit moins de 61 ans révolus.

### **ARTICLE 2 :**

La nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du donateur, de **VINGT(20) parts, numérotées de 21 à 40 pour une valeur de MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (1.463,57 €) chacune, de la société dénommée "SCI 2MR",** ci-avant plus amplement désignée dans l'exposée qui précède.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à la somme de VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (29.271,40 €)

Soit, compte-tenu de l'âge du donateur, pour la nue-propriété donnée, la somme de QUATORZE MILLE SIX CENT TRENTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (14.635,70 €), en application du barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts, eu égard à l'âge de l'usufruitier, soit moins de 61 ans révolus.

### **ARTICLE 3 :**

La nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du donateur, de **QUARANTE-NEUF (49) parts, numérotées de 1 à 49 pour une valeur de MILLE SIX CENT TRENTE-CINQ EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (1.635,24 €) chacune, de la société dénommée "SCI MICHEL ROEDER",** ci-avant plus amplement désignée dans l'exposée qui précède.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à la somme de QUATRE-VINGT MILLE CENT VINGT-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES

(80.126,76 €)

Soit, compte-tenu de l'âge du donateur, pour la nue-propriété donnée, la somme de QUARANTE MILLE SOIXANTE-TROIS EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (40.063,38 €), en application du barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts, eu égard à l'âge de l'usufruitier, soit moins de 61 ans révolus.

## **RECAPITULATIF ET DROITS DES PARTIES**

**TOTAL DES ESTIMATIONS DES BIENS DONNES : CENT NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET SEIZE CENTIMES (109.398,16 €).**

Biens propres du donateur : CENT NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET SEIZE CENTIMES (109.398,16 €).

Total de la masse à partager en nue-propriété : CENT NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET SEIZE CENTIMES (109.398,16 €).

Total général de la masse à partager : CENT NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET SEIZE CENTIMES (109.398,16 €).

Dont la moitié est de CINQUANTE-QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET HUIT CENTIMES (54.699,08 €).

Cette somme représente les droits de chacun des donataires dans la masse à partager.

## **II - PARTAGE**

Du consentement de toutes les parties, le partage des biens compris dans la masse ci-dessus établie a été réalisé par la formation de lots et leur attribution aux donataires copartagés de la manière suivante :

### **FORMATION ET ATTRIBUTION DES LOTS**

**LOT NUMERO 1 :** Ce lot attribué à Monsieur Alexandre ROEDER, qui accepte, est composé de :

- L'article 1, correspondant à la nue-propriété des parts numérotées de 1 à 20 de la SCI 2MR.

Pour son estimation à la somme de QUATORZE MILLE SIX CENT TRENTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (14.635,70 €).

- L'article 3, correspondant à la nue-propriété des parts numérotées de 1 à 49 de la SCI MICHEL ROEDER.

Pour son estimation à la somme de QUARANTE MILLE SOIXANTE-TROIS EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (40.063,38 €).

***Soit au total la somme attribuée de CINQUANTE-QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET HUIT CENTIMES (54.699,08***

€).

**LOT NUMERO 2 :** Ce lot attribué à Xavier ROEDER, qui accepte, est composé de :

- L'**article 2**, correspondant à la nue-propriété des parts numérotées de 21 à 40 de la SCI 2MR.

Pour son estimation à la somme de QUATORZE MILLE SIX CENT TRENTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (14.635,70 €).

- L'**article 4**, correspondant à la nue-propriété des parts numérotées de 50 à 98 de la SCI MICHEL ROEDER.

Pour son estimation à la somme de QUARANTE MILLE SOIXANTE-TROIS EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (40.063,38 €).

***Soit au total la somme attribuée de CINQUANTE-QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET HUIT CENTIMES (54.699,08 €).***

De telle sorte que chaque donataire est rempli du montant de ses droits s'élevant à la somme de CINQUANTE-QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET HUIT CENTIMES (54.699,08 €).

#### **ACCEPTATION DES ATTRIBUTIONS - ABANDONNEMENT**

Cette donation-partage est expressément consentie et acceptée par Donateur et Donataires ou leurs représentants, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

Chaque Donataire-copartagé accepte expressément l'attribution qui lui est faite et consent tous abandonnements et désistements nécessaires au sujet de ces attributions.

#### **CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE**

La présente donation-partage est consentie à titre d'avancement de part successorale, conformément à l'article 1077 du Code civil.

#### **CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE**

Pour le calcul au décès de la quotité disponible, les biens donnés seront comptés pour leur valeur à ce jour, conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil.

#### **DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL**

Le donateur fait réserve expresse du droit de retour à son profit, sur tous les biens par lui donnés pour les cas où les donataires copartagés ou l'un d'entre eux viendraient à décéder avant lui sans enfant ni descendant, et pour le cas encore où les enfants ou descendants desdits donataires copartagés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le donateur, étant précisé qu'il n'y aura pas de différence à faire selon que la filiation des descendants sera légitime, adoptive ou naturelle.

Pour l'exercice de ce droit de retour, il est formellement convenu que le donateur reprendra les biens dans le lot en faisant l'objet, non en considération de leur origine, mais en proportion de son apport dans la masse des biens donnés et à partager.

Pour le calcul de cette proportion, seront pris en considération la valeur et l'état des biens au jour de la donation-partage.

L'exercice éventuel du droit de retour conventionnel ainsi réservé ne remettra jamais en cause les attributions faites aux donataires copartagés survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

Le droit de retour s'exerce de la même façon sur les biens ayant fait l'objet de donations incorporées.

La réserve du droit de retour ci-dessus ne fera pas obstacle aux avantages en usufruit que les donataires pourraient consentir au profit de leur conjoint.

### **INTERDICTION D'ALIENER**

Pour assurer l'exercice du droit de retour ainsi réservé, et comme condition essentielle de la présente donation, il est formellement interdit aux donataires, qui acceptent, d'aliéner ou de remettre en garantie les biens donnés sans l'accord du donateur.

### **AUTORISATION D'ALIENER DONNÉE PAR LES DONATAIRES**

Les donataires, seuls présomptifs héritiers réservataires du donateur, déclarent consentir, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, à ce que chacun d'eux puisse librement aliéner à titre onéreux ou à titre gratuit et remettre en garantie les biens à lui donnés.

En conséquence, aucun d'eux ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens ci-dessus donnés ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un des biens, dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du donateur par l'exercice d'une action en réduction exercée contre ses codonataires.

En outre, les donataires dispensent le notaire rédacteur de tout acte rendu nécessaire pour parvenir à l'aliénation ou la remise en garantie desdits biens, de les faire intervenir audit acte pour réitérer le présent accord.

### **CONDITION D'EXCLUSION DE LA COMMUNAUTÉ ÉVENTUELLE EN CAS DE MARIAGE DES DONATAIRES**

Le donateur stipule expressément, comme condition de la présente donation, qu'en cas de mariage des donataires, les biens objets de la présente donation, ne feront pas partie de la communauté éventuelle qui pourra exister entre les donataires et leur conjoint.

En conséquence, les biens donnés resteront propres des donataires avec toutes les conséquences attachées à cette qualification, quel que soit le régime adopté.

## **ACTION REVOCATOIRE**

A défaut par les donataires copartagés d'exécuter les charges et conditions de la présente donation-partage, le donateur pourra faire prononcer la révocation de la donation contre le donataire copartagé défaillant, trente jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

Il est formellement convenu que si la révocation est effectivement prononcée, le donateur reprendra les biens dans le lot du donataire sanctionné selon les modalités prévues ci-dessus à propos de l'exercice éventuel du droit de retour conventionnel.

## **CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LE PARTAGE**

Le donateur impose expressément aux donataires, qui s'y soumettent, la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si cependant ce partage vient à l'être pour quelque motif que ce soit, par l'un des donataires copartageants, le donateur déclare priver de toute part dans la quotité disponible sur les biens ci-dessus désignés, celui qui se refusera à son exécution, et pour ce cas, il fait donation, hors part successorale, d'une part égale à sa quotité disponible sur lesdits biens à celui des donataires contre lequel l'action sera intentée, ce qui est accepté par les donataires.

## **PRESOMPTION DE L'ARTICLE 751 DU CODE GENERAL DES IMPOTS**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles, notamment, sont présumés du seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf à démontrer la sincérité de la donation.

## **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Les donataires copartagés seront propriétaires à compter de ce jour des biens donnés aux termes du présent acte et compris dans leur attribution, il est également précisé :

- Que le donataire des parts sociales figurant à l'article 1 de la masse, ne pourra en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété qu'à compter du jour du décès du donateur.

Il ne jouira de toutes les prérogatives et n'assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts, qu'à compter du jour indiqué ci-dessus, pour la jouissance.

En effet le donateur s'en réserve l'usufruit pour en jouir pendant sa vie.

- Que le donataire des parts sociales figurant à l'article 2 de la masse, ne pourra en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété qu'à compter du jour du décès du donateur.

Il ne jouira de toutes les prérogatives et n'assumera toutes les obligations

attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts, qu'à compter du jour indiqué ci-dessus, pour la jouissance.

En effet le donateur s'en réserve l'usufruit pour en jouir pendant sa vie.

- Que le donataire des parts sociales figurant à l'article 3 de la masse, ne pourra en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété qu'à compter du jour du décès du donateur.

Il ne jouira de toutes les prérogatives et n'assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts, qu'à compter du jour indiqué ci-dessus, pour la jouissance.

En effet le donateur s'en réserve l'usufruit pour en jouir pendant sa vie.

- Que le donataire des parts sociales figurant à l'article 4 de la masse, ne pourra en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété qu'à compter du jour du décès du donateur.

Il ne jouira de toutes les prérogatives et n'assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts, qu'à compter du jour indiqué ci-dessus, pour la jouissance.

En effet le donateur s'en réserve l'usufruit pour en jouir pendant sa vie.

### **MODALITÉS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT**

L'usufruit réservé par le donateur à son profit et au profit du survivant d'eux sera gratuit, viager, dispensé de caution, comme aussi de faire dresser inventaire et les états prévus par la loi.

Cet usufruit sera cessible et saisissable.

Les dispositions statutaires relatives à l'usufruit et résultant de l'article 8 des statuts de la SCI 2MR, sont ci-après littéralement reproduit :

*"Usufruit - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier tant pour toutes les décisions concernant l'affectation des bénéfices que pour toutes autres décisions et tant pour des décisions ordinaires que pour les décisions extraordinaires, le tout par dérogation en tant que de besoin, aux stipulations de l'article 1844 du Code civil*

*Nonobstant ce droit de vote revenant en totalité à l'usufruitier, dans toutes les décisions, le nu-propriétaire pourra toutefois toujours, en sa qualité d'associé nu-propriétaire, demander à être convoqué aux assemblées générales, afin d'être parfaitement informé de la marche des affaires sociales.*

*Il est cependant précisé que cette présence de l'associé nu-propriétaire à l'assemblée ne pourra l'être qu'à titre purement informatif, sans aucune voix délibérative.*

*Cette dernière solution a été posée par la Cour de Cassation dans son arrêt du GAST du 4 janvier 1994, suivi par un second arrêt de la même Cour, Château d'YQUEM du 9 février 1999".*

Les dispositions statutaires relatives à l'usufruit et résultant de l'article 8 des statuts de la SCI MCHL ROEDER, sont ci-après littéralement reproduit :

*"Usufruit - Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions prises lors des assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire pour celles prises en assemblée générale extraordinaire".*

Les associés de la SCI MICHEL ROEDER s'entendent pour procéder à une modification statutaire de la disposition sus relatée, ainsi qu'il sera procédé ci-après.

## **FISCALITE**

Parts taxables - Le montant des droits de chacun des donataires dans la présente donation-partage s'établit de la manière suivante :

Biens propres de Monsieur Michel ROEDER - 109.398,16 €

### **DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT**

Monsieur Alexandre ROEDER

Lien de parenté - Il déclare qu'il est le fils du donateur.

En conséquence, il demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare n'avoir consenti au donataire aucune donation, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, dans les quinze années antérieures aux présentes.

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste intégralement applicable.

### **DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT**

Monsieur Xavier ROEDER

Lien de parenté - Il déclare qu'il est le fils du donateur.

En conséquence, il demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare n'avoir consenti au donataire aucune donation, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, dans les quinze années antérieures aux présentes.

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste intégralement applicable.

## **LIQUIDATION DES DROITS**

### **En ce qui concerne Monsieur Alexandre ROEDER**

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Base d'imposition .....                | 54.699,00 €   |
| A déduire : abattement .....           | 100.000,00 €  |
| <b>Soit un montant taxable de.....</b> | <b>0,00 €</b> |

### **En ce qui concerne Monsieur Xavier ROEDER**

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Base d'imposition ..... | 54.699,00 € |
|-------------------------|-------------|

A déduire : abattement ..... 100.000,00 €  
Soit un montant taxable de..... 0,00 €

### **TROISIEME PARTIE** **DISPOSITIONS COMMUNES / FRAIS / FORMALITES**

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, y compris les droits de mutation, seront supportés par Monsieur Michel ROEDER (fils).

#### **FORMALITES**

Enregistrement - En raison de sa nature, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

#### **Concernant la société dénommée SCI MICHEL ROEDER**

Signification - En vue de l'opposabilité de la cession à la société, Monsieur Michel Rainer ROEDER, en sa qualité de gérant, déclare ci-dessus prendre acte de la présente cession pour le compte de la SCI MICHEL ROEDER et dispense en conséquence de lui faire signifier la dite cession.

Modification des statuts - Suite à la présente donation par les époux ROEDER - SEEBACH au profit de Monsieur Michel Rainer ROEDER et de la présente donation-partage par Monsieur Michel Rainer ROEDER au profit de ses deux fils Alexandre et Xavier ROEDER, les associés consentent à la modification des statuts de la société dénommée "SCI MICHEL ROEDER" et requièrent le notaire soussigné de procéder aux dites modifications comme suit :

**\* L'article 7 « Capital social » est rédigé comme suit :**

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €), divisé en 100 parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés, savoir :

| Titulaire                      | Nombre de parts | Numérotation des parts | Montant total     |
|--------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| Alexandre ROEDER               | 49              | De 1 à 49              | 490,00 €          |
| Xavier ROEDER                  | 49              | De 50 à 98             | 490,00 €          |
| Michel Rainer<br>ROEDER (fils) | 2               | 99 et 100              | 20,00 €           |
| <b>TOTAL</b>                   |                 |                        | <b>1.000,00 €</b> |

Etant précisé que les parts numérotées 1 à 98 sont grevées de l'usufruit réservé au profit de Monsieur Michel Rainer ROEDER.

**\* L'article 8 - « Parts sociales » paragraphe « Usufruit » est modifié comme suit :**

*"Usufruit - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.*

*Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées. À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres associés.*

*Le nu-propiétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice. En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée".*

### **Concernant la société dénommée SCI 2MR**

**Signification** - En vue de l'opposabilité de la cession à la société, Monsieur Michel Rainer ROEDER, en sa qualité de gérant, déclare ci-dessus prendre acte de la présente cession pour le compte de la SCI MICHEL ROEDER et dispense en conséquence de lui faire signifier la dite cession.

**Modification des statuts** - Suite à la présente donation par les époux ROEDER - SEEBACH au profit de Monsieur Michel Rainer ROEDER et de la présente donation-partage par Monsieur Michel Rainer ROEDER au profit de ses deux fils Alexandre et Xavier ROEDER, les associés consentent à la modification des statuts de la société dénommée "SCI 2MR" et requièrent le notaire soussigné de procéder aux dites modifications comme suit :

**\* L'article 7 « Capital social » est rédigé comme suit :**

Le capital social est fixé à la somme de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €) divisé en 80 parts sociales de MILLE EUROS (1.000,00 €) chacune numérotées de 1 à 80 attribuées aux associés, savoir :

| Titulaire        | Nombre de parts | Numérotation des parts | Montant total |
|------------------|-----------------|------------------------|---------------|
| Alexandre ROEDER | 20              | De 1 à 20              | 20.000,00 €   |
| Xavier ROEDER    | 20              | De 21 à 40             | 20.000,00 €   |
| Mireille JUSKO   | 40              | 41 et 80               | 40.000,00 €   |
| <b>TOTAL</b>     |                 |                        | 80.000,00 €   |

Etant précisé que les parts numérotées 1 à 40 sont grevées de l'usufruit réservé au profit de Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils).

**Publication** - Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

**Evaluation nue-propiété / usufruit** - Les parties déclarent être parfaitement informées que l'évaluation de l'usufruit et de la nue-propiété faite selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts n'a qu'une portée purement fiscale. Toutefois, de convention expresse entre elles, les parties ont déclaré appliquer ledit barème dans leurs relations civiles.

## **DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL**

Les parties déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état-civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, leur nationalité et leur résidence.

Elles déclarent en outre :

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

## **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

## **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

#### **AIDE SOCIALE**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, des dispositions de l'article L.132-8 du Code de l'action sociale et des familles, instituant un recours contre le donataire lorsqu'une donation est intervenue postérieurement à une demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.

Elles déclarent faire leur affaire personnelle du respect de cette disposition qu'elles connaissent parfaitement, ainsi que des conséquences éventuelles encourues à ce sujet.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a lieu sans soulte; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant stipulation de soulte.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité des parties telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

#### **EXECUTION FORCEEE**

Les parties au présent acte se soumettent, chacune en ce qui concerne les obligations contractées par elles aux présentes, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément à l'article L.111-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

#### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

#### **FORCE PROBANTE**

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il

résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

## MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr). Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

**DONT ACTE** sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à SOULTZ SOUS FORETS,

En l'étude du notaire soussigné.

Après lecture faite par les parties, le notaire a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an ci-dessous indiqués.

|                                                                     |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Monsieur Michel ROEDER<br>a signé à l'office<br>le 26 novembre 2019 |  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                        |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Monsieur Alexandre ROEDER<br>a signé à l'office<br>le 26 novembre 2019 |  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                     |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Monsieur Xavier ROEDER<br>a signé à l'office<br>le 26 novembre 2019 |  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                     |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Monsieur Rainer ROEDER<br>a signé à l'office<br>le 26 novembre 2019 |  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                            |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Madame Marie SEEBACH<br/>a signé à l'office<br/>le 26 novembre 2019</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                        |                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>et le notaire Me peiffer remy a<br/>signé<br/>à l'office<br/>L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF LE<br/>VINGT-SIX NOVEMBRE</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

## MENTION DU NOTAIRE

Par suite d'une erreur matérielle, la masse des biens donnés et à partager comprend également l'article ci-dessous :

### ARTICLE 4 :

La nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du donateur, de QUARANTE-NEUF (49) parts, numérotées de 50 à 98 pour une valeur de MILLE SIX CENT TRENTÉ-CINQ EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (1.635,24 €) chacune, de la société dénommée "SCI MICHEL ROEDER", ci-avant plus amplement désignée dans l'exposée qui précède.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à la somme de QUATRE-VINGT MILLE CENT VINGT-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (80.126,76 €)  
Soit, compte-tenu de l'âge du donateur, pour la nue-propriété donnée, la somme de QUARANTE MILLE SOIXANTE-TROIS EUROS ET TRENTÉ-HUIT CENTIMES (40.063,38 €), en application du barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts, eu égard à l'âge de l'usufruitier, soit moins de 61 ans révolus.

Signé électroniquement par le notaire le 02 Décembre 2019



# **STATUTS**

## **MIS A JOUR**

suite à la donation-partage de parts sociales  
par acte du 26 novembre 2019 de Maître Rémy PEIFFER

\*\*\*\*\*

**2MR**

**société civile immobilière au capital de 80.000,00 €**

**avec siège social à SOULTZ SOUS FORETS (67250),  
5 rue du Maire Geiger**

**RCS STRASBOURG 794 397 026**

*Pour copie certifiée conforme  
à l'original.  
Le Gérant :*





Du 20 Mars 2013

Rép. N° 60.581

## STATUTS

**L'AN DEUX MIL TREIZE**

**Le VINGT MARS**

Maître Régis MEYER, Notaire associé, de la Société Civile Professionnelle dénommée "SCP Régis MEYER" titulaire de l'Office Notarial à la résidence de SOULTZ SOUS FORETS (Bas Rhin), 1, rue Frohnacker, soussigné,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

### MENTION DU NOTAIRE

La condition suspensive affectant le présent acte s'est accomplie suite à la renonciation à son droit de préemption par la Ville de SOULTZ SOUS FORETS en date du 15 Mai 2013.

Le Notaire :



### SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

#### IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1° Monsieur **Michel Rainer ROEDER**, agent commercial, demeurant à SOULTZ SOUS FORETS (67250), 5 rue Geiger.

Né à PIRMASENS (ALLEMAGNE), le 01 février 1964.

Epoux en uniques noces de Madame **Mireille Martine JUSKO**.

Monsieur et Madame ROEDER mariés à la Mairie de SOULTZ SOUS FORETS (67250), le 11 juin 1993, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Roland MISCHLER, alors notaire à SOULTZ SOUS FORETS, le 13 mai 1993, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

2° Madame **Mireille Martine JUSKO**, vendeuse, demeurant à SOULTZ SOUS FORETS (67250), 5 rue Geiger.

Née à WISSEMBOURG (67160), le 28 novembre 1966.

Epouse en uniques noces de Monsieur **Michel Rainer ROEDER**.

Monsieur et Madame ROEDER mariés à la Mairie de SOULTZ SOUS FORETS (67250), le 11 juin 1993, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Roland MISCHLER, notaire à SOULTZ SOUS FORETS, le 13 mai 1993, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Michel ROEDER est présent.
- Madame Mireille ROEDER est présente.



## **ETAT - CAPACITE**

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile présentant les caractéristiques suivantes :

## **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

### **ARTICLE 1 - FORME**

La société est de forme civile, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978.

### **ARTICLE 2 - DENOMINATION**

La dénomination de la société est : "2MR".

La dénomination sociale doit figurer sur tous documents destinés aux tiers, précédée ou suivie des mots "société civile", ainsi que l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'immatriculation, et du siège du tribunal du greffe où elle est immatriculée à titre principal.

### **ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à SOULTZ SOUS FORETS (67250), 5 rue du Maire Geiger.

Il peut être transféré partout ailleurs sur décision collective extraordinaire des associés.

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

### **ARTICLE 4 - OBJET SOCIAL**

La société a pour objet :

L'acquisition, la vente, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.

Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

### **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

NR JF }

## ARTICLE 6 - APPORTS

### I - APPORTS EN NUMERAIRE

Il n'est fait aucun apport en numéraire.

### II - APPORT EN NATURE

L'apport en nature suivant est effectué :

**\* Apport par Monsieur et Madame ROEDER :**

**Désignation - La nue-propriété** d'une maison individuelle située à SOULTZ SOUS FORETS (67250), 5 rue du Maire Geiger,  
Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

| Préfixe           | Section | N° | Adresse ou lieudit    | Contenance |
|-------------------|---------|----|-----------------------|------------|
|                   | 4       | 66 | 5 rue du Maire Geiger | 08 a 64 ca |
| Contenance totale |         |    |                       | 08 a 64 ca |

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

**Immeuble achevé depuis plus de 5 ans** - Des énonciations relatées en l'origine de propriété, il résulte que l'immeuble apporté est achevé depuis plus de cinq ans et n'entre pas, à ce titre, dans le champ d'application de la taxe à la valeur ajoutée.

**Evaluation de l'apport** - Cet apport, net de tout passif, est évalué en pleine propriété et jouissance à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR). La nue propriété dudit immeuble est estimé compte tenu de l'âge des usufruitiers et du barème de l'article 669 du CGI à 40% dudit montant soit à la somme de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €).

**Bien commun** - Monsieur et Madame ROEDER déclarent que cet apport a le caractère d'un bien commun.

**Origine de propriété** - Le bien ci-dessus désigné est inscrit au Livre Foncier de SOULTZ SOUS FORETS au nom de Monsieur Michel ROEDER et Madame Mireille JUSKO, au titre de leur communauté de biens.

Pour une plus ample origine de propriété, il est fait référence aux annexes du Livre Foncier de SOULTZ SOUS FORETS.

**Urbanisme** - En ce qui concerne l'urbanisme les associés de la société constituée aux termes des présentes, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, les associés ayant déclarés parfaitement connaître le bien apporté et avoir pris eux-mêmes, auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien donné.

NR K }

- + -

**Servitudes** - L'apporteur déclare que l'immeuble apporté n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

**Droit de préemption urbain** - L'immeuble apporté étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

Condition suspensive - En conséquence, le présent acte est conclu et accepté sous la condition suspensive de non exercice du droit de préemption urbain, par le titulaire dudit droit de préemption.

Tous pouvoirs sont donnés au Notaire soussigné pour notifier ledit apport à la commune pour la purge de ce droit.

La réalisation ou la défaillance de la condition suspensive ci-dessus énoncée résultera d'une mention que le Notaire soussigné est expressément autorisé à apposer en marge des présentes.

**Zone d'aménagement différé** - Le présent apport ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.212-1 ancien et nouveau et L.213-1 nouveau du Code de l'urbanisme dans les zones d'aménagement différé.

En effet, l'immeuble n'est pas situé dans une Z.A.D. ou dans un périmètre provisoire de Z.A.D..

**Entrée en jouissance** - L'apporteur transmet à la société la propriété du bien apporté à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Elle en aura la jouissance à l'extinction du droit d'usufruit viager réservé au profit des apporteurs, savoir Monsieur Michel ROEDER et Madame Mireille JUSKO.

**Condition d'exercice de l'usufruit réservé au profit de Monsieur Michel ROEDER et Madame Mireille JUSKO** - Ce droit d'usufruit à la charge de l'immeuble profitant à Monsieur Michel ROEDER et Madame Mireille JUSKO, est gratuit et viager.

Pour l'exercice de ce droit, ces derniers sont dispensés de fournir caution, comme aussi de faire dresser inventaire et état des lieux.

Ce droit d'usufruit est d'usage strictement personnel.

Il ne pourra faire l'objet d'aucune location, ni dation d'un quelconque droit de jouissance.

Il sera également strictement incessible et insaisissable.

Les charges et réparations d'entretien incomberont à Monsieur Michel ROEDER et Madame Mireille JUSKO, à l'exception des grosses réparations au sens des articles 605 et 606 du Code Civil qui incomberont à la société propriétaire.

NR  }

**Remise de titres et pièces** - L'apporteur a remis au représentant de la société, les éléments suivants :

- Les titres de propriété.

**Etat - Contenance** - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société.

**Vices cachés** - L'apporteur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter l'immeuble.

**Garantie d'éviction** - L'apporteur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

Il déclare qu'il n'existe sur ledit immeuble les inscriptions hypothécaires suivantes:

1° Hypothèque conventionnelle en garantie d'un prêt d'un montant de VINGT MILLE CENT VINGT TROIS EUROS ET VINGT SEPT CENTS (20.123,27 €) souscrit auprès du CREDIT MUTUEL DE L'OUTRE FORET.

Date d'effet: 31 octobre 2016.

2° Hypothèque conventionnelle en garantie d'un prêt d'un montant de SOIXANTE MILLE TROIS CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTS (60.369,81 €) souscrit auprès du CREDIT MUTUEL DE L'OUTRE FORET.

Date d'effet: 31 octobre 2016.

Les associés reconnaissent avoir été informés de l'existence de ces deux hypothèques par le Notaire soussigné et déclarent que la société fera son affaire personnelle desdites inscriptions et de leur radiation.

3° Une déclaration d'insaisissabilité au profit de Monsieur Michel ROEDER

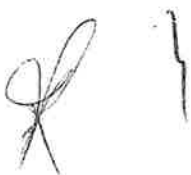
**Impôts et charges** - La société supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble apporté est assujéti.

A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tout prorata.

**Abonnements aux services** - La société continuera tous abonnements et contrats passés par l'apporteur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût des consommations à compter de l'entrée en jouissance.

**Assurance-incendie** - La société fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par l'apporteur et qui lui a été remis.

NR



Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de la société, sauf la faculté pour cette dernière de résilier le contrat d'assurance.

## ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €) divisé en 80 parts sociales de MILLE EUROS (1.000,00 €) chacune numérotées de 1 à 80 attribuées aux associés, savoir :

| Titulaire        | Nombre de parts | Numérotation des parts | Montant total      |
|------------------|-----------------|------------------------|--------------------|
| Alexandre ROEDER | 20              | De 1 à 20              | 20.000,00 €        |
| Xavier ROEDER    | 20              | De 21 à 40             | 20.000,00 €        |
| Mireille JUSKO   | 40              | 41 et 80               | 40.000,00 €        |
| <b>TOTAL</b>     |                 |                        | <b>80.000,00 €</b> |

Etant précisé que les parts numérotées 1 à 40 sont grevées de l'usufruit réservé au profit de Monsieur Michel Rainer ROEDER (fils).

## ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES

**Titre** - La propriété des parts sociales résulte seulement des statuts, des actes qui les modifient, des cessions et mutations ultérieures, qui seraient régulièrement consenties, constatées et publiées.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. A ce document est annexé la liste mise à jour des associés, des gérants et, le cas échéant, des autres organes sociaux.

Les parts sociales ne sont pas négociables.

**Droits attachés aux parts** - Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

**Usufruit** - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier tant pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices que pour toutes autres décisions et tant pour les décisions ordinaires que pour les décisions extraordinaires, le tout par dérogation en tant que de besoin, aux stipulations de l'article 1844 du Code Civil.

Nonobstant ce droit de vote revenant en totalité à l'usufruitier, dans toutes les décisions, le nu-proprétaire pourra toutefois toujours, en sa qualité d'associé nu-proprétaire, demander à être convoqué aux assemblées générales, afin d'être parfaitement informé de la marche des affaires sociales.

Il est cependant précisé que cette présence de l'associé nu-proprétaire à l'assemblée ne pourra l'être qu'à titre purement informatif, sans aucune voix délibérative.

Cette dernière solution a été posée par la Cour de Cassation dans son arrêt de GAST du 4 Janvier 1994, suivi par un second arrêt de la même Cour, Château d'YQUEM du 9 Février 1999.

MR  1

Cette possibilité d'octroyer le droit de vote à l'usufruitier vient d'être confirmée et consacrée par la Cour de Cassation, en son arrêt GERARD du 22 Février 2005.

Suivant cette décision l'usufruitier peut être exclusivement titulaire du droit de vote, par dérogation à l'article 1844 alinéa 4 du Code Civil, à condition qu'il ne soit pas dérogé au droit du nu-propiétaire de participer aux décisions collectives, même s'il n'a pas l'exercice du droit de vote, possibilité réaffirmée par un nouvel arrêt de la Cour de Cassation, Deuxième Chambre Civile du 13 Juillet 2005.

Au cas où l'usufruitier titulaire du droit de vote déciderait cependant d'engager des dépenses emportant des appels de fonds auprès des associés, il sera tenu seul de pourvoir auxdits appels de fonds, sans possibilité d'appels de fonds complémentaires au titre de la décision ainsi prise contre les nus-propiétaires de parts.

En toute occurrence ainsi qu'il ressort de la Cour de Cassation. Troisième Chambre Civile du 29 Novembre 2006, l'usufruitier, même s'il détient la totalité ou la majorité du droit de vote, ne revêtra pas la qualité d'associé au sein de la société, qualité d'associé qui appartiendra exclusivement au nu-propiétaire de droits sociaux, notamment pour le droit d'agrément lié aux cessions de parts sociales.

Au cas où l'usufruitier titulaire du droit de vote déciderait cependant d'engager des dépenses emportant des appels de fonds auprès des associés, il sera tenu seul de pourvoir auxdits appels de fonds, sans possibilité d'appels de fonds complémentaires au titre de la décision ainsi prise contre les nus-propiétaires de parts.

**Indivisibilité des parts** - Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

## ARTICLE 9 - MUTATION ENTRE VIFS

**Opposabilité** - Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code civil.

**Domaine de l'agrément** - Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société.

**Cessions libres** - Toutefois interviennent librement les opérations entre associés et leurs descendants, ainsi qu'au bénéfice du conjoint d'un associé.

**Organe compétent** - L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

NR 2

**Procédure d'agrément** - Le cédant notifie le projet de cession avec la demande d'agrément par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société et à chacun de ses associés, en indiquant les nom, prénom, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

La collectivité des associés statue dans le mois de la notification, sur la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

En cas d'agrément d'un ou de plusieurs cessionnaires, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Procédure de non-agrément** - Les associés disposent d'un délai de un mois pour se porter acquéreur et si plusieurs d'entre eux manifestent cette volonté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement, les rompus étant répartis par la gérance.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la gérance. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat de la société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le cédant peut décider de conserver ses parts lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de un mois à compter du jour de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

**Nantissement de parts sociales** - La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que la notification ait été faite par acte d'huissier au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de

ms  }

substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

#### **ARTICLE 10 - DECES - DISPARITION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE**

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux conjoint, héritiers et légataires d'un associé décédé.

Tout dévolutaire, pour cause de disparition de la personne morale d'un associé, doit obtenir l'agrément de la société dans les conditions fixées à l'article 9.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

De même, sous quelque prétexte que ce soit, ils ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

#### **ARTICLE 11 - RETRAIT D'ASSOCIE**

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.

Le retrait d'un associé peut aussi intervenir pour juste motif ou décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement ou à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la banqueroute d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

A moins qu'il ne demande le reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

#### **ARTICLE 12 - RECOURS A L'EXPERTISE**

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par les anciens et nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts anciennement ou nouvellement détenues.

En cas de retrait, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

#### **ARTICLE 13 - GERANCE**

**Nomination** - La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés, personnes physiques ou morales.

Cette nomination résulte d'une décision collective ordinaire des associés.

La durée des fonctions de la gérance sera indéterminée.



La gérance de la société sera exercée par :

1° Monsieur **Michel Rainer ROEDER**, agent commercial, demeurant à SOULTZ SOUS FORETS (67250), 5 rue Geiger.

Né à PIRMASENS (ALLEMAGNE), le 01 février 1964.

Qui déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

2° Madame **Mireille Martine JUSKO**, vendeuse, demeurant à SOULTZ SOUS FORETS (67250), 5 rue Geiger.

Née à WISSEMBOURG (67160), le 28 novembre 1966.

Qui déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

**Pouvoirs - Rapports avec les associés** - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

**Rémunération** - La gérance n'a droit à aucune rémunération. Chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

**Révocation** - Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision unanime des associés, étant ici précisé que les voix du gérant seront prises en compte s'il est également associé.

Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts.

Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, le gérant révoqué a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

**Responsabilité** - Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

MR  }

## ARTICLE 14 - DECISIONS COLLECTIVES

**Forme** - Les décisions collectives sont prises en assemblée, par voie de consultation écrite ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

**Décisions extraordinaires** - Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature, notamment :

- La modification, la division du capital de la société, étant précisé que l'augmentation du capital par voie d'élévation du nominal des parts doit être décidée à l'unanimité de tous les associés.
- La prorogation, la réduction de la durée, la dissolution anticipée de la société.
- L'extension ou la restriction de l'objet social.
- La vente d'immeubles dépendant de l'actif social à condition que les décisions de cette nature ne soient prises qu'à titre exceptionnel devant aboutir à la liquidation de la société.
- Le cautionnement solidaire et/ou hypothécaire d'un tiers à condition qu'il contribue à la réalisation de l'objet social.

**Quorum des décisions extraordinaires** - Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la totalité des parts sociales émises par la société.

**Majorité des décisions extraordinaires** - Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à l'unanimité des voix présentes ou représentées.

**Décisions ordinaires** - Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- La discussion, l'approbation ou le redressement des comptes, l'affectation et la répartition du résultat, après étude du rapport établi par la gérance relatif à l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé.
- L'autorisation de tous actes excédant les pouvoirs de la gérance.

**Quorum des décisions ordinaires** - Pour être valablement prises, les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation de la totalité des parts sociales émises par la société.

**Majorité des décisions ordinaires** - Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à l'unanimité des voix présentes ou représentées.

17R R }

**Composition** - Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

**Convocation** - Sauf lorsque tous les associés sont gérants, les assemblées sont convoquées par la gérance ou sur la demande d'un ou de plusieurs associés représentant la moitié au moins de toutes les parts sociales.

Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée au moins quinze jours avant la date de réunion. Celles-ci indiquent le lieu de réunion, ainsi que l'ordre du jour, de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y seront inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Les convocations peuvent aussi être verbales et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

**Consultations écrites** - En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose pour émettre son vote par écrit du délai fixé par la gérance ; ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date de réception de ces documents.

Le vote résulte de l'apposition au pied de chaque résolution, de la main de chaque associé, des mots "adopté" ou "rejeté", étant entendu qu'à défaut d'une telle mention, l'associé est réputé s'être abstenu.

**Procès-verbaux** - Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret numéro 78-704 du 03 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

## ARTICLE 15 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social s'étend du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.  
Le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2013.

NR



## ARTICLE 16 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES

Le gérant tient un livre-journal (pouvant être présenté par un simple cahier relevé) retraçant jour après jour les recettes et les dépenses. Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'affecter les recettes et les dépenses selon les modalités de paiement et selon leur nature.

Les différents versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt sont inscrits en dépenses.

Il pourra être dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Chaque année, il sera procédé aux amortissements nécessaires.

Les différents encaissements résultant des activités de la société, y compris les cessions d'éléments de l'actif et les emprunts de toute nature, sont inscrits en recettes.

La différence entre recettes et dépenses constitue l'excédent ou le déficit de chaque exercice social.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale au cours de l'exercice écoulé dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation. En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

## ARTICLE 17 - AFFECTATION DU RESULTAT - REPARTITION

Par décision collective, les associés - après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable - procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, sont, au gré des associés, compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

## ARTICLE 18 - DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

La collectivité des associés peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

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

- Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne physique.

- La dissolution, la liquidation, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

NR  }

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

## **ARTICLE 19 - LIQUIDATION**

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par la gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne décident la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs associés ou non.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Les associés fixent les pouvoirs des liquidateurs ; à défaut ceux-ci ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra en 8. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

## **ARTICLE 20 - 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.

## **ARTICLE 21 - FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice.

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

## **DEUXIEME PARTIE - FORMALITES - FISCALITE**

**Livre Foncier** - Les requérants consentent et requièrent l'inscription au Livre Foncier:

1° du transfert de la propriété des biens apportés au nom de la société, ainsi en outre que, à la charge des biens apportés;

NR  1

2° l'inscription du droit d'usufruit réservé au profit de Monsieur Michel ROEDER et de Madame Mireille JUSKO, son épouse.

Les comparants renoncent à la notification prévue par la réglementation sur le Livre Foncier contre délivrance d'un certificat d'inscription au notaire soussigné.

**Pouvoirs** - Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Juge du Livre Foncier les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir, sont consentis à tous clercs de notaire ou collaborateur de l'étude du notaire soussigné.

**Notification à la compagnie d'assurance-incendie** - Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite à la compagnie assurant l'immeuble apporté contre l'incendie.

**Impôt sur la plus-value** - Le notaire soussigné a informé l'apporteur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de vente et acquitté à cette même occasion.

A toutes fins utiles, l'apporteur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Service des Impôts de HAGUENAU (67500), rue du Clabaud, numéro 2 ;

Toutefois, l'apporteur déclare être exonéré de taxation de toute plus-value, les biens apportés constituant à ce jour sa résidence principale, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-1° du Code général des impôts.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

### **POUVOIRS POUR ENGAGER LA SOCIETE**

Les associés confèrent à Monsieur Michel ROEDER et à Madame Mireille JUSKO, avec faculté pour eux d'agir ensemble ou séparément, le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés :

**Pouvoirs divers** - Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.

Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.

Conclure avec toutes personnes des contrats entrant dans l'objet social, sous réserve des engagements supérieurs à UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €).

MR  1

**Reprise des engagements** - L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret numéro 78-704 du 03 juillet 1978.

Etant précisé que pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

### PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, les parties sont informées que l'office notarial, rédacteur des présentes, dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données les concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de leur part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilière à des fins statistiques.

**DONT ACTE**, rédigé sur seize pages.

Fait et passé à SOULTZ SOUS FORETS.

Au siège de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, respectivement prises par elles, les parties ont approuvé et signé avec le Notaire, qui a signé le même jour.

Le présent acte comprenant :

renvoi néant  
mot nul néant  
ligne nulle néant  
blanc barré néant  
chiffre rayé néant

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES HAGUENAU

Le 31/05/2013 Bordereau n°2013/571 Case n°3

Ext 6611

Enregistrement : Exonéré

Pénalités :

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

L'Agent des impôts

Martine F...  
Agent mandataire  
des finances pub...