RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

NUM. CRPCEN : 68014
DOSSIER : SCHALL SCI 2C2L AU JARDIN
REFERENCES : OV / YR

ECHANGE DE DROITS REELS SUR DES DROITS SOCIAUX

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE SIX DECEMBRE

Maître Olivier VIX, docteur en droit, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Olivier VIX et Nathalie FAUCHER' titulaire d'un office notarial dont le siège est à ROUFFACH (Haut-Rhin), 5, rue Manfred Behr,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : ECHANGE DE DROITS REELS SUR DES DROITS SOCIAUX

IDENTIFICATION DES PARTIES

La Société dénommée MACH-XONE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 973.000,00 € ayant son siège social à DIETWILLER (68440) 9, rue des Sept Clochers identifiée sous le numéro SIREN 844746453 RCS MULHOUSE.

D'UNE PART

Madame Dominique Anne MARX, retraitée, demeurant à [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]
De nationalité [redacted]
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

D'AUTRE PART

PRESENCE – REPRESENTATION

La société MACH-XONE est ici représentée par son associé unique et gérant Monsieur Laurent SCHALL demeurant à DIETWILLER 9, rue des Sept Clochers, né à [redacted] le [redacted] ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.
Madame Dominique MARX est ici présente.

EXPOSE PREALABLE

Madame Dominique MARX et la société MACH-XONE sont propriétaires de 40 200 parts sociales, à titre de biens personnels, dans la SCI 2C2L AU JARDIN, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Dénomination : SCI 2C2L AU JARDIN
Objet social : La société a pour objet :

- l'acquisition de tous biens immobiliers et droits réels
- toutes opérations de construction, de reconstruction, rénovation, transformation et amélioration des immeubles appartenant à la société, en vue de toutes affectations
- la propriété, la gestion, l'administration et la jouissance sous toutes ses formes, par bail ou autrement, ainsi que la vente et l'aliénation des immeubles propriété de la société qu'ils soient détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ;
- l'organisation du patrimoine des associés en vue de faciliter sa gestion et sa transmission afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision
- l'obtention de tous crédits ou facilités de caisse nécessaires à la réalisation de l'objet social et corrélativement la constitution de toutes garanties sur les biens de la société, en ce compris tout cautionnement hypothécaire ou constitution d'hypothèque pour le compte des associés pour garantir les engagements pris par les associés en faveur de la présente société, à l'occasion de sa constitution ou de son fonctionnement ;
- la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres
- et en général, toutes opérations mobilières, immobilières et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, et de nature à en faciliter la réalisation pourvu qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.

Siège social : [redacted]

Durée : Quatre-vingt-dix-neuf (99)

Capital social : quatre cent deux mille euros (402.000,00 €) divisé en 40.200 parts sociales, numérotées de 1 à 40200, de 10,00 € (dix euros) chacune.

Répartition du capital social :
- La société MACH-XONE détient à titre de biens personnels la pleine propriété de 24.120 parts sociales, numérotées de 1 à 120 et de 201 à 24.200 ;

- Madame Dominique Anne MARX détient à titre de biens personnels la pleine propriété de 16.080 parts sociales, numérotées de 121 à 200 et de 24.201 à 40.200 ;

Gérance : la gérance est assurée par Monsieur Laurent SCHALL

Immatriculation *:* La société a été immatriculée au RCS de MULHOUSE sous le n° 935 107 151.

Cessions et transmissions de parts sociales : il ressort de l'article 11 des statuts ce qui suit :

« A. Constatations - Opposabilité :
l° La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seing privé. Lorsque des époux deviennent simultanément associés dans la présente société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

2° Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par acte extrajudiciaire ou être acceptée par la gérance dans un acte authentique, le tout aux frais du cessionnaire.

3° Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement des formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais du cessionnaire.

B. Agrément :
1° Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.
Dans tous les autres cas, un agrément est nécessaire. Il est donné par le gérant tant que celui-ci sera Monsieur Laurent SCHALL
Lorsque Monsieur Laurent SCHALL ne sera plus gérant de la société cet agrément sera donné par Madame Dominique MARX si cette dernière est gérante. A défaut, suivant décision de nature extraordinaire.
En cas de décès d'un associé, l'agrément est donné par les associés survivants.
Cet agrément s'impose, quelles que soient la cause et la nature de la mutation, volontaire ou forcée, à titre gratuit ou à titre onéreux, et également dans les cas d'apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées, le tout selon les dispositions qui suivent.»

Actif de la société :A ce jour la société ne dispose à ce jour d'aucun patrimoine.

Régime fiscal de la société : la société est assujettie à l'impôt sur le revenu.

Actif net : Les parties déclarent que l'ensemble des parts sociales composant le capital social de la société est estimé à quatre cent deux mille euros (402.000,00 €) soit une valeur vénale par part sociale égale à sa valeur nominale de dix euros (10,00 €) le tout compte tenu des éléments actifs et passifs de la société.

Cette valeur a été retenue par les parties directement, lesquelles déclarent parfaitement connaître le patrimoine de la société.

Madame Dominique MARX souhaite par les présentes pr[redacted]
nue-propriété d'une partie des parts sociales qu'elle détie[redacted]
JARDIN contre l'usufruit temporaire d'une partie des parts
appartenant à la société MACH-XONE, ce qui est accepté par cette dernière.

CELA EXPOSE, il est passé comme suit à l'acte :

ECHANGE

OBJET DU CONTRAT

I. – Madame Dominique MARX cède à titre d'échange en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, à la société MACH-XONE, qui accepte :

La nue-propriété de seize mille soixante-dix neuf (16.079) parts sociales portant les numéros de 122 à 200 et de 24.201 à 40.200 dans la société civile dénommée « SCI 2C2L AU JARDIN» contre l'usufruit temporaire d'une partie des parts numérotées de 201 à 21 201 ; appartenant à la société MACH-XONE ; lesdites parts intégralement libérées.

Madame Dominique MARX est devenue propriétaire des parts sociales ci-dessus pour se les être vue attribuer en contrepartie de ses apports dans le cadre de la constitution de la SCI 2C2L AU JARDIN ainsi que lors de son apport dans le cadre de l'augmentation de capital intervenue préalablement aux présentes.

II. – En échange, La société MACH-XONE cède, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, à Madame Dominique MARX qui accepte :

L'usufruit temporaire sur une période de 29 ans à compter des présentes soit jusqu'au 5 décembre 2053 de 21 000 parts portant les numéros de 201 à 21 201 dans la société civile dénommée « SCI 2C2L AU JARDIN» ; lesdites parts intégralement libérées.

La société MACH-XONE est devenu propriétaire des parts sociales ci-dessus pour se les être vue attribuer en contre partie de son apport dans le cadre de la constitution de la SCI 2C2L AU JARDIN ainsi que lors de son apport dans le cadre de l'augmentation de capital intervenue préalablement aux présentes.

EVALUATION DES DROITS RFEELS DES PARTS SOCIALES ECHANGEES

LE BIEN cédé par Madame Dominique MARX est évalué à cent soixante mille sept cent quatre dix euros (160.790 €) en pleine propriété . La nue propriété est estimée en fonction du barème fiscal de l'usufruit qui compte tenu de l'âge de Mme MARX est estimé à 40 % de la valeur en pleine propriété soit une valeur en nue propriété de 96 476 €. (quatre vingt seize mille quatre cent soixante seize euros)

LE BIEN cédé par la société MACH-XONE est évalué à 210 000 € en pleine propriété et, compte tenu du barème fiscal de l'article 669 II du Code général des impôts, à quatre-vingt-seize mille six cent euros (96.600,00 €) en usufruit.

En conséquence le présent échange a lieu moyennant une soulte de cent vingt quatre euros (124 €) à la charge de la Mme MARX..

PAIEMENT DE LA SOULTE

Mme MARX a payé cette soulte comptant directement à la société MACH - XONE, hors comptabilité du notaire soussigné qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ECHANGISTE et LE CO-ECHANGISTE seront propriétaires des BIENS reçus à compter de ce jour et par le seul fait des présentes.

L'ECHANGISTE et LE CO-ECHANGISTE auront la jouissance à compter du même jour.

ARTICLE 1690 DU CODE CIVIL

Aux présentes est intervenu Monsieur Laurent SCHALL en qualité de gérant de la société SCI 2C2L AU JARDIN et déclarent se tenir la présente mutation comme valablement signifiée conformément à l'article 1690 du Code civil.
L'échange étant réalisé entre deux associés de la société, aucun agrément n'est nécessaire.

DECLARATIONS FISCALES

ABSENCE D'IMPOTS SUR LA PLUS-VALUE

Les co-échangistes déclarent :

- qu'ils dépendent, pour leur déclaration de revenus, du Service des impôts de MULHOUSE et STRASBOURG;

- que la valeur de l'usufruit des parts sociales échangées est de :
. 96.600.00 € pour l'usufruit des parts de la société MACH-XONE;
. et 96.476 € pour la nue-propriété des parts de Madame Dominique MARX ;

- qu'ils sont devenus propriétaires des parts sociales en contre partie de leurs apports lors de la constitution de la société et de l'augmentation de capital ;

- que la société n'est propriétaire, à la signature des présentes, d'aucun biens meubles ou immeubles ;

- qu'en conséquence la présente cession ne génère aucune plus-value.

IMPÔTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent :

- que la valeur de l'usufruit des parts sociales échangées est de :
. quatre-vingt-seize mille six cent euros (96.600,00 €) pour l'usufruit des parts de la société MACH-XONE;
. et de 96 476 euros pour la nue-propriété des parts de Madame Dominique MARX ;

- qu'une soulte de 124 euros est due. ;

- qu'en conséquence, il sera perçu un droit d'enregistrement de 5% sur la somme de -vingt-seize mille six cents euros (96.600,00 €) conformément aux articles 726 et 1712 du Code général des impôts.

Droits d'enregistrement dus : 96.600 x 5 % = 4 830 €

Le présent échange sera enregistré dans le délai prévu à l'article 635 du Code général des impôts.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites sont toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

CONVENTIONS

1 - Echange :

Madame Dominique MARX , a par les présentes cédé à titre d'échange en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, à la société MACH-XONE, qui accepte pour le compte de ses biens personnels, le bien désigné ci-dessus au I paragraphe « OBJET DU CONTRAT ».

En contre-échange, la société MACH-XONE, cède avec les mêmes garanties de fait et de droit, en s'obligeant solidairement, à Madame Dominique MARX qui accepte pour le compte de ses biens personnels, le bien désigné ci-dessus au II paragraphe « OBJET DU CONTRAT ».

Les coéchangistes seront respectivement propriétaires des biens reçus en échange à compter de la signature des présentes.

2 - Conditions de l'échange :

Le présent échange a lieu aux conditions suivantes que les échangistes s'obligent chacun en ce qui le concerne à exécuter, savoir :
L'entrée en jouissance est fixée à la signature des présentes.

3 – Modification statutaire :

Il résulte de ce qui précède que la répartition du capital sera désormais la suivante :

- la société MACH-XONE détient à titre de biens personnels :
. la pleine propriété des parts numérotées 1 à 120 et de 21 202 à 24 200
. la nue-propriété de 16079 parts sociales numérotées de 122 à 200 et de 24.201 à 40.200

- Madame Dominique MARX détient à titre de biens personnels :
. la pleine propriété d'une part sociale numérotée 121
. l'usufruit temporaire pendant 29 ans soit jusqu'au 5 décembre 2053 de 21 000 parts sociales numérotées de 201 à 21 201.

L'article 7 des statuts sera modifié en conséquence.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

I. – Sur l'état civil des échangistes

Les parties déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial et leur résidence.
Ils ajoutent ce qui suit :
- ils sont de nationalité [redacted]
- ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation [redacted] des changes actuellement en vigueur,
- ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs,

- ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres,
- ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

II. – Sur les parts sociales échangées

Les échangistes déclarent respectivement :
- que les parts sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à l'échange, anéantir ou réduire les droits des parties,
- que la société n'est assujettie à aucune procédure collective résultant de la loi du 25 janvier 1985,
- que la société n'a jamais effectué d'opérations commerciales de nature à assujettir la société à l'impôt sur les sociétés,
- que l'immeuble appartenant à la société n'a jamais été utilisé pour l'exploitation d'une activité relevant des Installations classées, et que de ce fait, aucune déclaration n'a été faite à cet égard auprès des services administratifs compétents conformément aux dispositions des lois n° 75-633 du 15 juillet 1975 et n° 92-646 du 13 juillet 1992.

ACTION EN REPETITION

Comme condition expresse du présent échange, les parties déclarent respectivement se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code Civil pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé de l'immeuble reçu par lui en échange.
En conséquence, ils renoncent à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles échangés, se réservant seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages et intérêts.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les engagements pris en vertu des présentes conventions sont expressément stipulés solidaires et indivisibles.

En cas de décès de l'une des parties au présent acte, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants-droit et représentants pour l'exécution de toutes les obligations présentement mises à sa charge.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :
- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Les parties déclarent avoir visité les biens et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage des biens.
Madame Dominique MARX déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

EXECUTION FORCEE

En ce qui concerne les obligations contractées par chacune des parties, celles-ci se soumettent, respectivement, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code des procédures civiles d'exécution.
En conséquence, les parties entendent que les présentes aient la même force exécutoire qu'un jugement ayant acquis force de chose jugée. Elles consentent, en tant que de besoin, à la délivrance et à leurs frais d'une copie authentique des présentes, dûment revêtue de la formule exécutoire.

FRAIS

Les parties paieront tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil, à concurrence des droits des échangistes.

POUVOIRS

Les parties donnent conjointement tous pouvoirs à titre irrévocable à tous clercs et employés de l'étude notariale de ROUFFACH, avec faculté d'agir séparément, pour apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui se révéleraient nécessaires notamment en vue de remplir la formalité de publicité foncière ; à cet effet, de passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

FORMALITES

Les COECHANGISTES déclarent avoir une parfaite connaissance des statuts de la société concernée par l'échange pour en être déjà associés et s'engagent à continuer de les respecter.
Ils déclarent également avoir eu la possibilité de consulter tous documents juridiques, comptables et fiscaux qu'ils jugeaient nécessaires.

Compte tenu de cette qualité d'associé, aucun renseignement n'est nécessaire.

DEPOT AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur, le présent acte sera déposé au Registre du Commerce et des Sociétés, auprès duquel la société est immatriculée. Tous pouvoirs sont donnés à tous porteurs d'extraits, ou de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :
- L'ECHANGISTE et LE COECHANGISTE en leurs demeures respectives
.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :
• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
• les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
• les établissements financiers concernés ;
• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant 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 des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.
Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.
Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted] Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 avec une soulte ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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 par aucune contre-lettre contenant stipulation de soulte.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

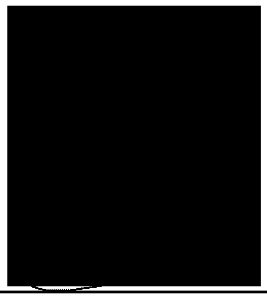
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Me. Olivier VIX

Mme Dominique Anne MARX A signé A l'office Le 6 décembre 2024	
M. Laurent Stéphane SCHALL A signé A l'office Le 6 décembre 2024	
et le notaire Me VIX OLIVIER A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE LE SIX DÉCEMBRE	