

**ACTE DE CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE
DES PARTS SOCIALES DE LA SCI 26 VICTOR H**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Olivier TERNAMIAN,

né le 13 mai 1971 à LYON 6ème (69), de nationalité française,
demeurant 94, route du mont Verdun 69760 LIMONEST,
marié sous le régime de la séparation de biens,

Monsieur Maxime TERNAMIAN,

né le 18 mars 2002 à LYON 8ème (69), de nationalité française,
demeurant 39, rue borie 33000 BORDEAUX,
célibataire n'ayant pas conclu de PACS,

Madame Juliette TERNAMIAN,

née le 20 août 2004 à LYON 8ème (69), de nationalité française,
demeurant 94, route du mont Verdun 69760 LIMONEST,
célibataire n'ayant pas conclu de PACS,

*Ci-après dénommés collectivement « le Cédant »,
D'UNE PART,*

ET :

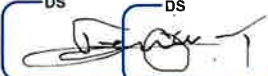
La société ACCESS VALUE PATRIMOINE,

société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 2 000 euros,
dont le siège se trouve 26 Rue Victor Hugo -69002 LYON,
immatriculée au RCS de LYON sous le n°537 679 607,
Représentée par son gérant, Monsieur Olivier TERNAMIAN, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes.

*Ci-après dénommée « le Cessionnaire » ou « ACCESS VALUE PATRIMOINE »,
D'AUTRE PART,*

Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après dénommés les « **Parties** » et, individuellement, une « **Partie** », lesquels confirment l'exactitude des mentions les concernant telles qu'elles figurent en tête des présentes.

DS
JT

DS DS


IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT :

CONTEXTE DE L'OPERATION

Le Cédant a réalisé une acquisition immobilière à vocation professionnelle via la **SCI 26 VICTOR H** courant 2024 et portant un appartement au sein d'un immeuble collectif à usage mixte d'habitation et professionnel.

Le bien acquis est destiné à l'exploitation de son activité par le Cessionnaire.

Le Cédant ayant vocation à conserver la pleine propriété du bien à l'issue du financement bancaire, c'est ainsi que les Parties ont souhaité organiser leur relation dans le cadre d'un démembrement temporaire présentant pour elles les avantages suivants (notamment) :

- sécurisation du patrimoine du Cédant par rapport aux risques d'exploitation du Cessionnaire,
- réalisation par le Cessionnaire d'un investissement économiquement avantageux par l'acquisition à 'bon prix' de flux futurs de trésorerie,
- sécurisation de la situation locative du Cessionnaire par rapport au statut de preneur à bail.

DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Le Cédant déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la SCI 26 VICTOR H n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

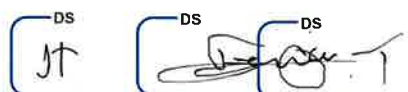
Le Cédant et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

EXPOSE CONCERNANT LA SOCIETE

Suivant acte sous signature électronique du 17 novembre 2023 il existe une société civile immobilière dénommée SCI 26 VICTOR H, au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 94, Route du mont Verdun, immatriculée au RCS LYON sous le n° 981 714 991 pour une durée de 99 ans.

Précision faite qu'à ce jour, ladite société a le caractère de société à prépondérance immobilière et qu'elle est fiscalement translucide (non soumise à l'impôt sur les sociétés).



La cave portant le numéro 10 du plan des caves et le grenier portant le numéro 4 du plan des greniers
Et les quatre-vingt-quinze millièmes (95 /1000 èmes) des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par ALPHABAT le 24 juin 2022, de :

- 98,21 M² pour le lot numéro NEUF (9)

Le bien est loué selon **bail professionnel de SIX (6) années** pour un loyer HTHC d'un montant annuel non indexé de **VINGT-DEUX MILLE HUIT CENTS (22 800) EUROS**.

Aussi à ce jour et compte tenu de ses engagements envers ses créanciers (banque et associés créditeurs essentiellement) la situation nette comptable de la Société est sensiblement proche de zéro, la valeur des parts en pleine propriété pouvant être retenue pour nulle, pour les besoins éventuels de la taxation aux droits de mutation à titre onéreux.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

CESSION

Par les présentes, le Cédant cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire qui l'accepte, l'usufruit pour une durée de **deux cent quarante (240) mois** de quatre-vingt-dix (90) parts sociales de 10 euros, numérotées de 1 à 90, lui appartenant dans la Société.

Le Cessionnaire devient l'unique usufruitier des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exception ni réserve.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

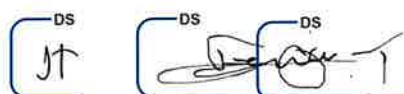
PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire aura donc l'usufruit et la jouissance des parts dont il s'agit par la perception des bénéfices ou bien, par la contribution aux pertes de la Société, à proportion des droits attachés aux parts dont la nue-propriété reste appartenir au Cédant.

A l'expiration de la durée convenue de l'usufruit, soit **deux cent quarante (240) mois** au **24 juin 2044** le Cédant aura, à nouveau, la pleine propriété desdites parts.

Précisions faites :

- o que le décès du Cédant (ou de toute personne à laquelle serait transmis la nue-propriété des parts dont l'usufruit temporaire est cédé), au cours du démembrement de propriété présentement constitué, est sans effet sur la date d'extinction de l'usufruit, savoir le 24 juin 2044,



La SCI 26 VICTOR H a pour objet principal :

- l'acquisition, la propriété et la jouissance de tous immeubles et droits immobiliers ;
- l'administration, la mise en valeur, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits biens immobiliers et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;
- la souscription de tous emprunts pour l'acquisition de tous biens et droits immobiliers, le consentement de toutes les garanties correspondantes sur les biens sociaux ;
- la mise à disposition de ses biens au profit de ses associés à titre gratuit ou onéreux ;
- éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société ;
- et généralement toutes opérations quelconques 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.

Le gérant de la Société est **Monsieur Olivier TERNAMIAN**, ci-avant plus amplement désignée.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit :

- **Monsieur Olivier TERNAMIAN**, propriétaire de 50 parts en pleine propriété
- **Monsieur Maxime TERNAMIAN**, propriétaire de 20 parts en pleine propriété
- **Madame Juliette TERNAMIAN**, propriétaire de 20 parts en pleine propriété
- **La société ACCESS VALUE PATRIMOINE**, propriétaire de 10 parts en pleine propriété

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif n'ont subis aucune modification depuis la constitution.

ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

Les parts ci-après cédées appartiennent au Cédant pour les avoir souscrites à la constitution de la société en date du 17 novembre 2023.

PATRIMOINE SOCIETAIRE

A la date des présentes, la Société a pour seul actif, dont elle est propriétaire :

Dans un ensemble immobilier situé à LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (RHÔNE) 69002 26 Rue Victor Hugo et 15, rue Sainte Hélène, dénommé "Village Longeraie".

- comprenant :
- maison édifiée sur caves de rez-de-chaussée et cinq étages, greniers au-dessus,
 - cour

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	50	26 RUE VICTOR HUGO	00 ha 03 a 63 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro neuf (9)

Un appartement au deuxième étage, comprenant cinq pièces, hall, salle de bains, WC, cuisine, dégagement, rangement, souillarde, balcon, passerelle

DS
JT

DS
DS
[Signature]

Prix, révision

Les Parties conviennent de réviser à la hausse ou à la baisse le prix de cession dans le cas où la survenance d'un évènement extérieur, imprévisible et postérieur à la date des présentes venait bouleverser l'équilibre économique de la transaction, cet évènement pouvant notamment résulter de modifications législatives impactant significativement les flux futurs de trésorerie figurant en Annexe.

Etant rappelé que du point de vue économique, le Cessionnaire entend prélever sur les comptes et bénéfices de la SCI 26 VICTOR H, et au plus tard au terme du plan de démembrement, une trésorerie cumulée de **soixante mille cinq cent quarante-quatre (60 544) euros¹**.

Autorisation de la banque, résolution

Au cas où la banque ayant prêté son concours au financement par la **SCI 26 VICTOR H** doit donner son accord à la présente opération au regard des termes du contrat de prêt, les Parties s'engagent à faire le nécessaire pour obtenir ledit accord.

Le cas échéant et en cas de refus insurmontable et définitif de la banque d'autoriser la présente Cession, celle-ci pourra être résolue par simple notification par l'une des Parties à l'autre du constat de ce refus, et ce, aux fins d'éviter la déchéance du prêt et l'obligation de remboursement anticipé en découlant.

ENGAGEMENT PARTICULIER DU CESSIONNAIRE ET DU CEDANT

Le Cessionnaire devenant titulaire du droit de vote au sein de la société cédée pour la durée du démembrement, au titre de l'affectation annuelle du résultat, il s'engage à voter les résolutions utiles lui permettant d'appréhender, au terme de la période du démembrement, une trésorerie nette cumulée d'un montant minimal de **soixante mille cinq cent quarante-quatre (60 544) euros** et ce, en vue d'assurer la meilleure correspondance entre les flux réels de trésorerie et les flux prévisionnels figurant en Annexe 1.

Le Cessionnaire et le Cédant, notamment dans le cadre du remboursement de leurs comptes courants éventuels envers la SCI 26 VICTOR H, s'engagent à mettre en œuvre les moyens utiles au respect du plan de trésorerie annexé.

AGREMENT DE LA CESSION

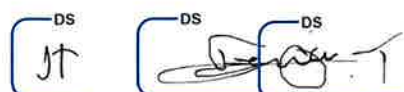
Cette Cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts. Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale du **24 JUIN 2024**, la collectivité des associés a autorisé la présente Cession au profit de la société **ACCESS VALUE PATRIMOINE** en qualité d'associé.

Un original du procès-verbal de cette délibération demeure annexé aux présentes (**Annexe 2**).

REMISE DE PIECES

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

¹ Base 100% du capital, qui sera réduit à due proportion de la quotité de capital cédé

DS DS DS


- qu'en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit de la société Cessionnaire avant l'expiration du terme convenu pour la durée de l'usufruit, ladite dissolution n'entraînera pas extinction de son droit d'usufruit sur les parts sociales lequel conservera donc sa valeur patrimoniale,
- que la cession par le Cessionnaire de ses droits d'usufruit temporaire n'entraînera pas davantage de conséquence sur le terme de l'extinction dudit usufruit,
- qu'en cas de transmission à titre gratuit ou onéreux de la nue-propriété de parts sociales de la SCI 26 VICTOR H pendant la durée du démembrement, le Cédant (nu-propriétaire) aura toute faculté, sans accord préalable de l'usufruitier, de stipuler dans l'acte emportant transmission de ladite nue-propriété le retour et la réserve d'usufruit à son profit au terme du démembrement temporaire.

RAPPEL DE L'ARTICLE 11 DES STATUTS

Il résulte de l'article 11 des statuts de la société SCI 26 VICTOR H, les dispositions suivantes ci-après littéralement rapportées, applicables en matière de démembrement de propriété :

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

PRIX – PAIEMENT – REVISION – RESOLUTION

Prix, paiement

La présente Cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **VINGT ET UN MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX (21 332) EUROS**, soit **DEUX CENT TRENTE-SEPT (237) EUROS** par part sociale, que la société **ACCESS VALUE PATRIMOINE** s'engage à payer au Cédant au plus tard le 31 décembre 2024 selon détail suivant :

- au profit d'Olivier TERNAMIAN =	11 048 euros
- au profit de Maxime TERNAMIAN =	4 420 euros
- au profit de Juliette TERNAMIAN =	4 420 euros

A titre indicatif, les Parties joignent au présent acte un tableau de synthèse des flux financiers prévisionnels qu'implique la cession pour le Cessionnaire (**Annexe 1**).

DS
JT

DS
DS

REVENUS / PLUS-VALUE

La présente Cession consistant en une première cession d'un usufruit temporaire par un particulier résident fiscal français n'est pas soumise à l'impôt sur la plus-value.

Le Cédant déclare être parfaitement informé des obligations fiscales et déclaratives en découlant édictées par l'article 13-5 du Code Général des Impôts dont relève l'opération et impliquant la déclaration dudit prix de cession en tant que revenu foncier exceptionnel dans les déclarations n°2042 et n°2044 de l'année en cours.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare que la SCI 26 VICTOR H n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

S'agissant d'une cession portant sur l'usufruit temporaire de parts sociales et conformément à la jurisprudence de la *Chambre commerciale financière et économique de la Cour de cassation rendue en date du 30 novembre 2022 (N°20-18.884)* ; le droit proportionnel de **cent vingt-cinq euros (125€)** sera perçu à raison de la présente Cession.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

La présente Cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

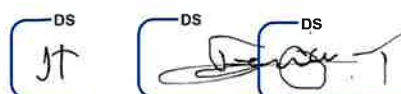
Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les signataires sont expressément convenus de ce qu'ils pourront signer électroniquement les présents statuts conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du code civil, par l'intermédiaire



du prestataire de services DocuSign® qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques des statuts dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

Chacun des signataires reconnaît et accepte que sa signature des présents statuts via le processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et de la réglementation applicable et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement par les présents statuts à tout droit qu'il pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de ou liée à la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou à la preuve de son intention de signer les présents statuts à cet égard.

Les signataires se sont accordés sur les termes des présentes le 24 juin 2024 et conviennent expressément de les signer avec l'outil de signature électronique DocuSign.

Les Parties conviennent expressément de retenir la date de leur accord, soit le 24 juin 2024 comme étant celle de l'entrée en vigueur des présents, nonobstant toute date de consultation et/ou de signature ultérieure par l'un ou l'autre des signataires.


Le 24 juin 2024

Monsieur Olivier TERNAMIAN


DocuSigned by:

96A9AF6AF7F243F...

Madame Juliette TERNAMIAN

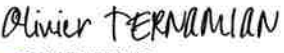
DocuSigned by:

86F033C519E547C...

Monsieur Maxime TERNAMIAN

DocuSigned by:

58F4483B76BD481...

ACCESS VALUE PATRIMOINE

M. Olivier TERNAMIAN

DocuSigned by:

96A9AF6AF7F243F...

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
LYON
Le 01/07/2024 Dossier 2024 00028441, référence 6904P61 2024 A 06599
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros