

ACTE DE CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE

ENTRE

Monsieur Amen Allah MEZGHICH

le "Cédant"

ET

La société « AAM INVEST »

le "Cessionnaire"

En date du
30/12/2024

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Amen Allah MEZGHICH,
né le 05 février 1983 à Tunis (Tunisie),
de nationalité Tunisienne,
demeurant 168 rue du Maréchal Leclerc, 94410 Saint-Maurice,
marié sous le régime de la séparation de biens,

ci-après dénommé le "**Cédant**" ,

DE PREMIERE PART,

ET

La société « AAM INVEST »,
Société par actions simplifiée,
Au capital de 562.000 euros,
Dont le siège social est situé sis 168 rue du Maréchal Leclerc, 94410 Saint-Maurice,
Immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 891 913 790,
Représentée par son Président, Monsieur Amen Allah MEZGHICH, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée le "**Cessionnaire**"

DE SECONDE PART,

Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après dénommés collectivement les "**Parties**" et, individuellement, une "**Partie**".

EN PRESENCE DE

La société « AAM METZ SMF »,
Société Civile Immobilière au capital de 150.000 euros,
Dont le siège social est situé au 168 rue du Maréchal Leclerc, 94410 Saint-Maurice
Immatriculée au R.C.S de CRETEIL sous le numéro 889 488 656,
Représentée par son Gérant, Monsieur Amen Allah MEZGHICH, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée la "**Société**" ,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- (A) La société « **AAM METZ SMF** » ci-dessus désignée (« la Société »), a été constituée sous forme de Société Civile Immobilière et est immatriculée au Registre du Commerce de Créteil sous le numéro 889 488 656. Son siège social est situé au 168 rue du Maréchal Leclerc, 94410 Saint-Maurice.
- (B) Le capital de la Société **AAM METZ SMF**, divisé en quinze mille (15.000) parts de dix (10 €) euro de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 15.000, attribuées aux associés, est réparti comme suit :

Monsieur Amen Allah MEZGHICH	9.000 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 9.000
Madame Meriem MEZGHICH	6.000 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 9.001 à 15.000
TOTAL :	15.000 parts en pleine-propriété

- (C) Les Parties sont convenues de la vente par le Cédant au Cessionnaire de l'usufruit temporaire de 9.000 parts de la Société au total, détenues par le Cédant dans le capital de la Société, pour une durée de seize (16) ans (ci-après « **l'Usufruit Cédé** »).
- (D) La **Société AAM METZ SMF** a acquis un bien immobilier sis 168 rue du Maréchal Leclerc, 94410 Saint-Maurice, pour un prix total de sept cent trois mille neuf cent vingt-neuf (703.929,00) euros hors frais d'acquisition et hors taxes (ci-après « le **Bien Immobilier** »). Cette acquisition a été financée, d'une part par emprunt bancaire, d'un montant de cinq cent quatre-vingt-trois mille cinq cent vingt-cinq (583.525,00) euros, et d'autre part par un apport personnel.
- (E) L'opération envisagée de Cession de l'Usufruit Temporaire Cédé, consistant en la cession de l'usufruit temporaire de 9.000 parts de la Société, détenues à ce jour par le Cédant, pour une durée de seize (16) ans, est motivée par les considérations suivantes :
- Le Cessionnaire exerce son activité dans les locaux détenus par la Société. L'opération de Cession permet ainsi de sécuriser l'utilisation de ces locaux, étant précisé que le Cessionnaire sera également désigné gérant de la SCI et que les droits de vote afférents à ces titres seront réservés à l'usufruitier ;
 - Le Cédant projette par ailleurs de transmettre la nue-propiété des titres objets de la Cession à ses enfants ;
 - Enfin, la Cession est réalisée dans l'intérêt financier du Cessionnaire qui percevra l'ensemble des résultats perçus par la SCI, dans la limite de la trésorerie disponible. Ce flux de trésorerie est estimé à environ deux cent dix mille sept cent soixante-deux euros et quatre-vingt-dix centimes (210.762,90 €) sur la période de 16 ans de l'usufruit expirant au 1^{er} janvier 2040.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION – CESSIION DE « L'USUFRUIT CÉDÉ »

- 1.1. Par les présentes, le Cédant soussigné de première part, cède et transporte sous les garanties ordinaires de droit ou de fait en la matière, au Cessionnaire, soussigné de seconde part, qui accepte, l'usufruit temporaire, **pour une durée de seize (16) ans à compter de ce jour expirant au 1^{er} janvier 2040, de NEUF MILLE (9.000) parts sociales** au total, numérotées de 1 à 9.000, lui appartenant dans la Société ci-dessus désignée (ci-après l'« **Usufruit Cédé** »).
- 1.2. Le Cessionnaire sera titulaire de l'Usufruit Cédé à compter de ce jour. En conséquence, il aura droit à tous les résultats sociaux attachés à l'Usufruit Cédé à compter de la date des présentes, sans répartition au prorata.
- 1.3. Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à l'Usufruit Cédé à compter de ce jour. En conséquence, il aura droit à tous les dividendes qui seront mis en distribution sur ces parts après cette date.
- 1.4. Le Cessionnaire reconnaît par ailleurs avoir connaissance des statuts de la Société.
- 1.5. A l'expiration des termes de l'usufruit cédé, l'associé nu-propiétaire retrouvera de plein droit et sans formalité, la pleine et entière propriété des Titres Cédés, ayant fait l'objet de l'Usufruit cédé.
- 1.6. Les parties n'entendent pas apporter d'aménagement conventionnel à la répartition des droits de vote entre eux, lesquels seront exercés conformément aux statuts de la Société.

ARTICLE 2 - PRIX DE CESSIION

- 2.1.** La Cession de l'Usufruit Cédé est consentie et acceptée moyennant le prix total de trente-huit mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante centimes (38.688,60 €) (ci-après le « **Prix de Cession** ») pour l'Usufruit Cédé.

Cette somme a été déterminée par application de la méthode des cash-flows futurs actualisés conformément à la méthode préconisée par une décision du Conseil d'état du 30 septembre 2019 (Conseil d'état, 30 septembre 2019, n°419555 ; *Hôtel Restaurant Luccotel*).

- 2.2.** Cette somme sera payée dans un délai de 30 jours suivant la signature des présentes, par virement, pour lequel quittance sera donnée au Cédant.

ARTICLE 3 – DECLARATIONS GENERALES

3.1. DECLARATIONS DU CEDANT

Par les présentes, le Cédant déclare qu'à la date des présentes :

- les Titres Cédés sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession et qu'elles ne sont grevées d'aucun gage, nantissement ou autre sûreté ;
- il n'existe aucun contrat, obligation ou engagement d'aucune sorte qui fasse obstacle d'une façon ou d'une autre à la Cession ;
- la Cession ne contrevient à aucune disposition des statuts des Sociétés ni à l'un quelconque des contrats ou conventions qui lierait les Sociétés et/ou le Cédant ;
- les Titres Cédés sont valablement émis ; il n'existe pas d'options, promesses ou autres contrats ou engagements en vigueur prévoyant l'émission ou l'achat de parts sociales des Sociétés ;
- les Sociétés ne sont pas en état de cessation des paiements, ni ne font l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement ou de liquidation judiciaire.

3.2. DECLARATIONS DES PARTIES ET INTERVENANTS

Les Parties et Intervenants au Contrat déclarent, chacune en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou de déconfiture ;
- que le Contrat constitue un engagement légal, valable, ayant force obligatoire et leur étant opposable conformément à ses termes.

ARTICLE 4 – AGREMENT

Aux termes des décisions unanimes, les associés de chaque Société ont agréé expressément la Cession, et le Cessionnaire en qualité de nouvel associé de la Société.

ARTICLE 5 – ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, le Cédant déclare que les Sociétés ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés et atteste, en tant que de besoin, que les Usufruits Cédés sont relatifs à des parts sociales créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués aux Sociétés.

Il déclare en outre que la Cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas dissolution des Sociétés.

Les Sociétés sont à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

Conformément à l'arrêt rendu par la Chambre commerciale de la Cour de cassation en date du 30 novembre 2022 (n°20-18.884), la Cession n'étant pas considérée comme une cession de droits sociaux, l'enregistrement de celle-ci devrait intervenir par paiement du droit fixe de 125 € tel que prévu par l'article 680 du Code général des impôts.

ARTICLE 6 – DIVERS

6.1. AFFIRMATION DE SINCERITE

Conformément aux dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts, les Parties déclarent sous les peines édictées par le Code Général des Impôts, que le Prix de Cession, convenu entre elles, est réel et qu'il n'est ni modifié, ni contredit par une contre-lettre.

6.2. DELAI DE REFLEXION

Les Parties n'entendent pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le Contrat prenant effet à compter de ce jour.

6.3. INTEGRALITE

Le Contrat représente l'intégralité de l'accord entre le Cessionnaire et le Cédant relativement à son objet et annule et remplace tout accord préalable (exprès ou implicite) entre le Cessionnaire et le Cédant à cet égard (sous quelque forme que ce soit, et notamment par voie d'échange oral ou d'échange de lettres, notes ou d'autres documents).

6.4. FORMALITES DE PUBLICITE – POUVOIRS

6.4.1. PUBLICITE DE LA CESSION

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, la Cession sera opposable à chaque Société par la signification du Contrat qui lui en sera faite.

Toutefois, les Sociétés intervenant aux présentes, acceptent expressément la Cession, et ce, de façon certaine et non équivoque, et dispense de manière irrévocable, les Parties à la formalité de signification susvisée du Contrat (Cass. 1e civ. 19-9-2007 n° 06-11.814 : RJDA 12/07 n° 1244).

La Cession est opposable aux tiers dès la publication des statuts mis à jour.

La gérance de chaque Société et la société FORMALSUP se voient confier tous les pouvoirs en vue d'accomplir les formalités de publicité qu'il appartiendra et devra justifier auprès des Parties dans le mois des présentes, de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités et notamment du dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel les Sociétés ont leur siège social et de l'accomplissement des formalités visées ci-dessus.

6.4.2. PUBLICITE DU TERME DE LA CESSION

Les Parties donnent d'ores et déjà tous pouvoirs au gérant de la Société pour accomplir toutes mesures de publicités résultant de l'extinction de l'Usufruit Cédé, laquelle interviendra aux termes indiqués ci-dessus.

6.5. FISCALITE DE LA CESSION

Le Prix de Cession sera réintégré, au titre de l'année de Cession, au montant des revenus fonciers du Cédant, par application de l'article 13,5 du Code Général des Impôts et sera imposé au barème de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

6.6. FRAIS ET DROITS

Tous les frais et droits afférents aux présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

6.7. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR), les cessions de la majorité des parts d'une SCI sont soumises au droit de préemption urbain, et doivent donc faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Toutefois, la Cession portant sur un usufruit de parts sociales, elle n'est pas soumise au droit de préemption de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

6.8. DROIT APPLICABLE – JURIDICTION

De convention expresse entre les Parties, le Contrat est soumis au droit français.

Toute contestation sur l'interprétation, l'exécution et la réalisation de l'une quelconque des stipulations de la présente convention relèvera, à défaut d'accord amiable entre les Parties, de la compétence des juridictions compétentes du ressort de la cour d'appel de Paris.

ARTICLE 7 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Contrat est signé, à la date indiquée sur la première page des présentes, comme un écrit électronique au sens de l'article 1366 du Code civil, par l'usage d'un procédé fiable d'identification mis à disposition par DocuSign, garantissant le lien entre la signature électronique avec l'acte auquel elle s'attache, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

Les soussignés décident (i) que la signature électronique qu'ils apposent sur le Contrat a la même valeur juridique que leur signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au Contrat.

Les soussignés reconnaissent en outre (i) que le Contrat tel que signé par voie électronique, constitue une preuve valable permettant d'apprécier les droits, obligations et responsabilités de chaque Partie et le consentement de leur signataire et (ii) que le procédé de signature utilisé par les soussignés pour signer ledit acte sur support électronique leur permet de disposer d'un exemplaire du présent acte sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 alinéa 4 du Code civil.

Signé par DocuSign, le 30/12/2024

DocuSigned by:

Amen MEZGHICH

FE24A9D34D4C4ED...

Monsieur Amen Allah MEZGHICH

En qualité de Cédant

DocuSigned by:

Amen MEZGHICH

FE24A9D34D4C4ED...

La société « AAM INVEST »

représentée par son Président, Monsieur Amen Allah MEZGHICH

En qualité de Cessionnaire

En présence de

DocuSigned by:

Amen MEZGHICH

FE24A9D34D4C4ED...

La société « AAM METZ SMF »,

Représentée par son Gérant, Monsieur Amen Allah MEZGHICH,

La Société

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
CRETEIL

Le 31/12/2024 Dossier 2025 00000034, référence 9404P61 2024 A 05672

Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros

Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

