

**ACTE PORTANT CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE DE PARTS SOCIALES**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

- **La société « 19 FORMATION »**  
Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros,  
ayant son siège social est 34 rue Henri Rey, 26000 VALENCE  
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 347 745 028 RCS  
ROMANS,  
Représentée aux présentes par Madame Nelly BARON, gérante.

**ci-après dénommés "le cédant",  
d'une part,**

**ET,**

- **La Société A.B. FORMATION,**  
Société à responsabilité limitée au capital de 600 euros,  
ayant son siège social 34 rue Henri Rey 26000 VALENCE,  
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 821 804 630 RCS  
ROMANS SUR ISERE  
*Représentée par Madame Nelly BARON en sa qualité de gérante*

**ci-après dénommé "le cessionnaire"  
d'autre part,**

**EN PRESENCE DE,**

- **Monsieur Jonathan AUREL,**  
Demeurant 75 Chemin de Laprat, 26000 VALENCE,  
Né le 12 mai 1983 à GUILHERAND GRANGES (Ardèche),  
De nationalité Française  
Partenaire d'un pacte civil de solidarité avec Madame Margot BARON sous le régime de  
l'indivision
- **Madame Nelly BARON,**  
Demeurant 36 rue Montplaisir 26000 VALENCE,  
Née le 24 novembre 1983 à VALENCE (Drôme),  
De nationalité Française  
Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité

**ci-après dénommés "les nus-propriétaires"  
d'autre part,**

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
DROME

Le 09/10/2025 Dossier 2025 00041388, référence 2604P01 2025 A 01775

Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros

Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

## ACTE PORTANT CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE DE PARTS SOCIALES

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **La société « 19 FORMATION »**  
Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros,  
ayant son siège social est 34 rue Henri Rey, 26000 VALENCE  
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 347 745 028 RCS  
ROMANS,  
Représentée aux présentes par Madame Nelly BARON, gérante.

ci-après dénommés "le cédant",  
d'une part,

ET,

- **La Société A.B. FORMATION,**  
Société à responsabilité limitée au capital de 600 euros,  
ayant son siège social 34 rue Henri Rey 26000 VALENCE,  
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 821 804 630 RCS  
ROMANS SUR ISERE  
*Représentée par Madame Nelly BARON en sa qualité de gérante*

ci-après dénommé "le cessionnaire"  
d'autre part,

### EN PRESENCE DE,

- **Monsieur Jonathan AUREL,**  
Demeurant 75 Chemin de Laprat, 26000 VALENCE,  
Né le 12 mai 1983 à GUILHERAND GRANGES (Ardèche),  
De nationalité Française  
Partenaire d'un pacte civil de solidarité avec Madame Margot BARON sous le régime de  
l'indivision
- **Madame Nelly BARON,**  
Demeurant 36 rue Montplaisir 26000 VALENCE,  
Née le 24 novembre 1983 à VALENCE (Drôme),  
De nationalité Française  
Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité

ci-après dénommés "les nus-propriétaires"  
d'autre part,

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIIT:  
DECLARATIONS DES CEDANTS ET DES CESSIONNAIRES**

1 – Madame Nelly BARON, gérante de la Société 19 FORMATION, qu'elle représente, cédante, déclare :

- que l'usufruit des 1 000 parts sociales cédées est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à la cession,
- que la société 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.

2 – Les cédants, et les cessionnaires 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.

3 – Cette opération de cession intervient dans un cadre de cession d'entreprise global aux termes duquel Madame Nelly BARON ayant décidé de la cession des titres de la Société qu'elle détenait par l'intermédiaire de sa Société AB FORMATION, a convenu avec les acquéreurs que la constitution d'usufruit temporaire des parts de la Société SCI 1983 détenues par la Société 19 FORMATION devait être exclue de l'opération de cession.

**EXPOSÉ CONCERNANT LA SOCIÉTÉ**

1 - La société « 1983 » est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est fixé 34 rue Henri REY 26000 VALENCE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROMANS sous le numéro 841 051 436

2 - La société 1983 a pour objet :

- l'acquisition d'un immeuble, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- 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.

3 - Elle a été constituée selon acte sous seing privé en date à VALENCE du 21 juin 2018.

4 - Son capital s'élève à la somme de MILLE (1 000) euros et se compose de MILLE (1 000) parts sociales d'un euro chacune, numérotées de 1 à 1 000 entièrement libérées et attribuées ainsi comme suit :

ASSOCIES	Parts en pleine propriété	Parts en nue-propriété	Parts en usufruit
Monsieur Jonathan AUREL 500 Parts numérotées de 1 à 500		500	
Madame Nelly BARON 500 Parts numérotées de 501 à 1000		500	
La société « 19 FORMATION » 1 000 Parts numérotées de 1 à 1 000			1 000
Total	0	1 000	1 000

5 - La Société « 1983 » est soumise au régime de l'impôt sur le revenu.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DES PARTS SOCIALES**

La Société 19 FORMATION possède dans cette Société l'usufruit de 1 000 parts sociales numérotées de 1 à 1 000, de 1 euro chacune.

L'usufruit des parts présentement cédées appartiennent au cédant pour les avoir acquises :

- A concurrence de 500 parts de Madame Nelly BARON aux termes d'un acte portant constitution temporaire d'usufruit de parts du 30 octobre 2018.
- A concurrence de 500 parts de Monsieur Jonathan AUREL aux termes d'un acte portant constitution temporaire d'usufruit de parts du 30 octobre 2018.

Ladite constitution d'usufruit présente un caractère temporaire d'une durée de seize années et deux mois soit du 1<sup>er</sup> novembre 2018 jusqu'au 31 décembre 2034 inclus.

### **DÉCLARATION DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS**

*(Articles L. 561-2-2, L. 561-46 à L. 561-50, R. 561-1 et R. 561-55 à R. 561-63 du Code Monétaire et Financier)*

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, la fraude et le financement du terrorisme, la directive n° 2015/849/UE du 20 Mai 2015 du Parlement et du Conseil européen a imposé aux États membres de mettre en place un dispositif d'Identification des bénéficiaires effectifs des sociétés et entités juridiques constituées sur leur territoire. L'objectif de ce dispositif est d'identifier la ou les personnes physiques qui contrôlent en dernier lieu une entité juridique.

Le législateur français a confié aux greffiers des tribunaux de commerce la tenue de ce registre qui concerne toutes sociétés qui ont l'obligation, au plus tard le 31 mars 2018, de déposer au Greffe du lieu de son siège social, un document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s) contenant les éléments d'identification et le domicile personnel de chaque bénéficiaire effectif ainsi que les modalités du contrôle qu'il exerce.

Le cédant déclare avoir satisfait à cette dernière obligation.

## **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code Civil, ce qui suit ci-après littéralement relaté :

*« 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 co-contractant.*

*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 charger 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 ».*

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

### **CESSION**

Par les présentes, la Société 19 FORMATION cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la Société A.B FORMATION qui accepte, l'usufruit temporaire de 1 000 parts sociales numérotées de 1 à 1 000, de 1 euro chacune de la Société SCI 19833.

La cessionnaire se conformeront à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont elle déclare avoir parfaite connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'usufruitier de parts sociales. Elle jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

### **DUREE**

La présente cession est réalisée pour une durée temporaire de 8 années entières et consécutives et cinq mois soit jusqu'au 31 décembre 2034 inclus.

Elle prendra fin, au terme prévu et dans les cas prévus par la loi, de manière automatique, sans qu'il soit besoin d'un quelconque acte confirmatif.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Il convient de préciser la répartition des pouvoirs entre les nu-proprétaire et l'usufruitier en matière de droit de vote et de droit aux résultats.

- Les droits de vote

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires ayant notamment pour objet :

- La gestion locative,
- L'affectation des résultats.

et pour toutes les décisions extraordinaires modificatives des statuts ayant pour objet :

- L'augmentation et la réduction de capital,
- La prorogation ou la dissolution de la Société,
- Le droit de vote,
- La révocation d'un gérant.

ainsi que toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements de l'usufruitier de parts sociales.

Le droit de vote appartient au nu propriétaire pour toutes les décisions ayant un caractère exceptionnel. En cas de cession d'un immeuble, la décision devra être prise à l'unanimité des associés (usufruitier et nu-propriétaire)

- Les droits aux résultats

- Le droit au résultat distribuable provenant de la réserve statutaire appartient au nu-propriétaire.
- Le droit au résultat distribuable provenant du résultat de l'exercice considéré ou du report à nouveau appartient à l'usufruitier.

Dans tous les cas, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués à toutes les assemblées.

En leur qualité d'usufruitiers, les constitués disposent du droit à communication des documents prévu à l'article 17 des statuts de la Société 1983

**Définition du bénéfice distribuable**

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les amortissements et provisions estimées nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il comprend un résultat ordinaire et un résultat extraordinaire, déterminé ainsi qu'il suit ci-après sous cet article.

Le bénéfice distribuable est en tout état de cause limité à la trésorerie disponible.

L'assemblée générale peut décider d'affecter le bénéfice ainsi constitué en report à nouveau bénéficiaire.

### **Répartition du bénéfice**

Le résultat comprend :

le résultat ordinaire constitué par les revenus des biens sociaux après déduction des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les amortissements et provisions estimés nécessaires.

Le résultat extraordinaire constitué par les plus-values résultant des cessions de biens intervenues au cours du même exercice, après déduction de tous frais ou charges y afférents et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice.

S'il résulte des comptes de l'exercice tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs portes de réserves dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits aux dividendes définis en application des dispositions des présents statuts.

Il est précisé que le nu-proprétaire n'aura droit qu'à la distribution des réserves statutaires décidées par l'assemblée générale.

En cas de cession d'un bien immobilier, le nu-proprétaire se verra distribuer une somme au moins équivalente à la plus-value qui est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble telle que définie à l'article 150 V du CGI. Le solde du prix de cession sera mis à la réserve statutaire et pourra être distribué uniquement au nu-proprétaire en cas de décision prise à l'unanimité des associés (usufruitier et nu-proprétaire)

L'usufruitier, quant à lui, n'a droit qu'à la distribution du résultat de l'exercice ordinaire ou extraordinaire et du report à nouveau.

Toutes choses égales, par ailleurs, le résultat distribuable est considéré comme état celui disponible en trésorerie.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que le résultat distribuable constaté au 31 décembre 2034 sera attribué à l'usufruitier au prorata de ses droits au jour de la cessation de la présence convention.

Les usufruitiers ne peuvent en aucun cas céder leurs droits sans l'accord des nu propriétaires concernés.

En cas de dissolution de la société, comme en cas d'amortissement de son capital avant l'expiration de la durée de l'usufruit, les nu propriétaires seront attributaires du remboursement des parts et, le cas échéant du boni de liquidation, l'usufruit étant toutefois reporté sur les sommes revenant aux nu

propriétaires ou sur les biens qui leur sont remis, jusqu'à l'expiration de la durée conventionnelle de l'usufruit.

### **Renonciation à usufruit**

En tout état de cause les dispositions de la présente convention prendront fin de plein droit dans les cas suivants :

- Arrivée du terme de la présente convention ;
- En cas de fusion absorption de la Société « AB FORMATION » par une autre Société,
- En cas de liquidation légale ou conventionnelle de la Société « AB FORMATION »
- En cas de renonciation à usufruit.

A l'extinction de l'usufruit et dans un délai de trois mois les comptes courants d'associés ouverts dans les livres de la Société au nom de l'usufruitier devront être soldés.

### **PRIX**

La présente cession est consentie et acceptée, moyennant le prix principal DEUX CENT TRENTE (230,00) euros, soit 0,23 euro pour l'usufruit de chaque part sociale cédée, que la Société A.B FORMATION, cessionnaire, a payé à l'instant même à concurrence de la somme de DEUX CENT TRENTE (230,00) euros pour l'usufruit des 1 000 parts cédées numérotées de 1 à 1 000, à la Société 19 FORMATION, cédant, qui le reconnaît et lui en donne quittance d'autant.

### **DONT QUITTANCE**

### **INTERVENTION DES NUS-PROPRIETAIRES DES PARTS**

1 – Madame Nelly BARON, nue-propriétaire des part cédées, déclare :

- autoriser la cession de l'usufruit temporaire de parts de la Société SCI 1983 dont elle est nue-propriétaire à concurrence de 500 parts sociales,

2 – Monsieur Jonathan AUREL, nu-propriétaire de parts cédées, déclare :

- autoriser la cession de l'usufruit temporaire de parts de la Société SCI 1983 dont il est nu-propriétaire à concurrence de 500 parts sociales,

### **REMISE DE PIECES**

Le cédant a remis présentement au cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

## DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 680 du Code Général des Impôts, la présente cession d'usufruit de parts sociales est soumise au droit fixe de 125 euros.

### FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil, 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.

Fait à VALENCE  
Le 26 septembre 2025

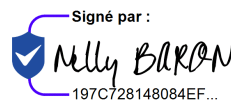
Monsieur Jonathan AUREL

Signé par :  
  
6ECD1374753A417...


La Société 19 FORMATION  
Représentée par Madame Nelly BARON

Signé par :  
  
197C728148084EF...

Madame Nelly BARON

Signé par :  
  
197C728148084EF...

La Société A.B FORMATION  
Représentée par Madame Nelly BARON

Signé par :  
  
197C728148084EF...