RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

L'INPI a détecté une pièce justificative

et a procédé à son retrait dans le document.

CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES ET D'USUFRUIT DE PARTS SOCIALES A DURÉE FIXE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Madame Alice SATRE, épouse CALAMEL**

  Née le 30 juillet 1973 à Nîmes (30000),
  Demeurant à AIGUES-MORTES (30220), 700, Chemin d'Esparron
  Mariée avec Monsieur Fabien CALAMEL le 18 juillet 1998, sous le régime de la séparation de biens pure et simple suivant contrat de mariage reçu le 17 avril 1998 par Me Jean-Pierre Cuillé, Notaire à Générac, régime non modifié depuis lors,
  De nationalité française,
  Résidente au sens de la règlementation fiscale.

CI-APRES DENOMMEE LA « CEDANTE »
D'UNE PART

ET :

- **La société EBENE,**

  Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 226.768 €,
  Dont le siège social est situé 700 Chemin d'Esparron 30220 AIGUES-MORTES
  Immatriculée au RCS de Nîmes sous le numéro 928 360 346,
  Représentée aux présentes par sa gérante et associée unique, Madame Alice CALAMEL, dûment habilitée à l'effet des présentes,

CI-APRES DENOMMEE LA « CESSIONNAIRE »
D'AUTRE PART

LES SOUSSIGNES DE PREMIERE ET DE SECONDE PART ETANT CI-APRES DESIGNES COLLECTIVEMENT LES « PARTIES » ET INDIVIDUELLEMENT UNE OU LA « PARTIE »,

AE AE

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

I- Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 juillet 2022, il a été constitué une Société civile immobilière dénommée A&O IMMO, immatriculée au R.C.S. de Nîmes sous le n° 918 149 337, dont le siège est 700, Chemin d'Esparron, 30220 AIGUES-MORTES (ci-après dénommée : « la Société »).

La Société a pour objet :

- *La propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement :*
- *De tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement,*
- *De tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question,*
- *L'organisation en vue d'en faciliter la gestion, la transmission et d'éviter les aléas de l'indivision du patrimoine familial des associés,*
- *Entre dans l'objet social la vente d'un des immeubles sociaux afin de permettre la poursuite de cet objet dans le cadre d'une gestion patrimoniale et civile dès lors que l'opération est exceptionnelle et n'a pas pour effet de vider la société de sa substance.*
- *Et plus généralement, toutes opérations financières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement sans pour autant modifier le caractère civil de la société.*

Le capital social est de 300 € divisé en 300 parts sociales numérotées de 1 à 300 inclus, d'une valeur nominale unitaire de 1,00 € (un euro).

La Cédante détient cent (100) parts sociales, numérotées 1 à 100, composant pour partie le capital social de la Société.

La gérante de la société EBENE, Cessionnaire, étant également associée de la Société depuis sa création, déclare parfaitement connaître les statuts de la Société et ses caractéristiques, et dispense ainsi la Cédante et le rédacteur des présentes de rapporter de plus amples informations sur lesdits statuts et de les annexer aux présentes.

II- Par acte authentique en date du 31 janvier 2023, la Société a acquis des locaux professionnels, situés à MONTPELLIER (34070), 113, rue Raymond Recouly.

La gérante de la société EBENE, Cessionnaire, étant également associée de la Société depuis sa création, déclare parfaitement connaître le bien immobilier et les conditions de son acquisition, et dispense ainsi la Cédante et le rédacteur des présentes de rapporter de plus amples informations sur ledit bien immobilier et d'annexer l'acte d'acquisition dudit bien immobilier aux présentes.

III – Aux termes d'une note effectuée en date du 4 septembre 2025 par le cabinet SCITUS CONSEIL, sis à Montpellier (34000), 113, rue Raymond Recouly, il ressort que :

- L'opération envisagée aux présentes aura pour but d'améliorer le résultat et la trésorerie de la Cessionnaire sur la période considérée, cette dernière percevant le résultat de la Société mis en distribution, à hauteur de la trésorerie disponible, en sa qualité d'usufruitière des parts sociales.
- La cessionnaire prendra part aux décisions essentielles de la société, notamment celles relatives aux modifications pouvant être apportées aux baux (montant des loyers, renouvellement, renégociation des baux, etc...), l'usufruitier des parts exerçant le droit de vote pour toutes ces décisions.
- L'opération envisagée aux présentes aura également pour but d'améliorer la capacité d'épargne de Mme CALAMEL, Cédante, les économies en termes de trésorerie par lui réalisées sur la période considérée lui permettront de constituer un capital qu'elle pourra investir sur un

AE AE

contrat d'assurance vie.

- Cette épargne réalisée grâce à l'opération envisagée viendra compenser la baisse de revenus subie Mme CALAMEL, Cédante, lorsque celle-ci percevra les pensions de retraite versées par les régimes obligatoires.
- Enfin, en cas de prédécès de Mme CALAMEL, Cédante, si l'épargne est investie sur un contrat d'assurance vie, alors les capitaux décès issus de ce contrat, pourront assurer la protection de ses héritiers en leur permettant de régler les droits de succession.

Par les présentes, les parties souhaitent procéder à la cession par Mme CALAMEL à la Cessionnaire, de la pleine propriété d'une (1) part sociale et de l'usufruit temporaire de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales pour une durée ferme et définitive de quinze (15) années, commençant à courir à compter de la date de signature des présentes, et jusqu'au 30 juin 2040.

La Cessionnaire souhaite acquérir la pleine propriété d'une part sociale et l'usufruit temporaire de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales de la Société pour une durée ferme et définitive quinze (15) années, commençant à courir à compter de la date de signature des présentes, et jusqu'au 30 juin 2040.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées afin d'arrêter les termes et conditions de la cession qu'elles ont décidé de réaliser entre elles.

AR AC

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRETÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

I. CESSION ENTRE ALICE CALAMEL ET LA CESSIONNAIRE

1 – CESSION DE PART SOCIALE ET D'USUFRUIT TEMPORAIRE DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, Madame Alice CALAMEL cède à la Cessionnaire, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, ce qui est accepté par la Cessionnaire aux mêmes conditions, la pleine propriété d'une (1) part sociale, numérotée 100, à compter de la signature des présentes, et l'usufruit temporaire pour une durée ferme et définitive expirant à l'issue d'un délai de quinze (15) années, à compter de la signature des présentes, de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales, numérotées 1 à 99, lui appartenant dans la Société.

2 – PROPRIETE – JOUISSANCE

La Cessionnaire devient l'unique propriétaire d'une part sociale en pleine propriété, et de l'usufruit temporaire d'une durée ferme et définitive de quinze (15) années de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales, à compter de ce jour et jusqu'au 30 juin 2040, et est subrogée dans tous les droits et obligations attachés, sans exceptions ni réserves.

La Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société et jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

La Cessionnaire aura seule droit aux bénéfices susceptibles d'être mis en distribution sur ces parts sociales postérieurement à ce jour.

La Cédante renonce expressément à toute réclamation concernant la distribution éventuelle de dividendes pour l'exercice en cours comme pour tout autre, pendant la durée du démembrement et ce jusqu'à l'exercice clos au 31 décembre 2039.

3 – REMISE DES PIECES-

La Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- un exemplaire des statuts de la Société, dont elle avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par le Gérant,
- un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées.

4 – PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

4-1. Prix

La note, annexée aux présentes, établie par le cabinet SCITUS CONSEIL, situé à Montpellier (34000), 113, rue Raymond Recouly, en date du 4 septembre 2025, déterminant la valeur de la pleine propriété et de l'usufruit temporaire des parts sociales de la SCI A&O IMMO sur une durée de quinze (15) ans, indique que :

- La valeur de la pleine propriété l'intégralité des parts sociales de la SCI A&O IMMO est évaluée à trente-trois mille cinq cent sept (33 507) euros.
- La valeur de l'usufruit temporaire de l'intégralité des parts sociales de la société A&O IMMO sur une durée de quinze (15) ans est évaluée à vingt mille neuf cent treize (20 913) euros.

Dès lors, la présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de :

- 111,69 € par cession de part en pleine propriété, soit pour la cession d'une part, un prix de 112 €.
- 69,7103 € par cession d'usufruit temporaire de part, soit, pour la cession de l'usufruit temporaire

AC AC

de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts, un prix de 6 901 €.

Les Parties déclarent que ce prix reflète la situation juridique et financière de la société A&O IMMO ainsi que ses engagements.

Le prix de cession, fixé d'un commun accord par les Parties, est irrévocable et ne sera pas susceptible de révision.

4-2. Modalités de paiement

La somme est réglée comptant par virement bancaire, ce jour par la Cessionnaire à la Cédante qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT ;

4-3. Origine des fonds

La Cessionnaire déclare que les fonds employés pour payer le Prix proviennent de ses fonds propres.

La Cessionnaire reconnaît avoir été informée par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L. 561-1 et suivants du Code monétaire et financier relatives à lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

A ce titre, la Cessionnaire déclare expressément :

- que les fonds engagés par elle ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an, ni ne participent à des opérations de blanchiment des capitaux ou de financement du terrorisme, et
- que les opérations envisagées ne sont pas liées, de quelque manière que ce soit, au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme.

5 – ORIGINE DE PROPRIETE

La Cédante est propriétaire des parts cédées pour les avoir reçues en contre partie de son apport au capital de la Société lors de sa constitution en date du 26 juillet 2022.

II. DISPOSITIONS GENERALES

1 . DECLARATION DE LA CEDANTE ET DE LA CESSIONNAIRE

1-1 Déclarations de Madame Alice CALAMEL

La Cédante déclare à la Cessionnaire ce qui suit :

a. Les renseignements la concernant figurant en tête des présentes sont exacts ;
b. La Cédante ne fait pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison de ses professions et fonctions, ni n'est en état de cessation des paiements ou déconfiture ;
c. La Cédante est résident fiscal français au sens de la réglementation des relations financières et fiscales avec l'étranger ;
d. La Société est légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ;
e. La Société n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires ;
f. La Cédante a tous pouvoirs et capacités aux fins des présentes et peut valablement transférer ;
g. Les parts sociales de la Société, qui sont cédées, sont toutes souscrites et entièrement libérées ;
h. La Cédante est propriétaire légitime de ses parts sociales ;
i. Les parts sociales cédées sont libres de toute restriction ou sûreté de quelque nature que ce soit,

et sans que cette énumération soit limitative, de tout nantissement, de tout privilège, de toute option d'achat, de toute saisie, de tout droit de préemption ou autre droit susceptible de s'opposer à leur disposition et à leur cession, d'en réduire la valeur ou d'en limiter la jouissance;

j. La signature et l'exécution des présentes n'entraînent, ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de tous contrats ou actes auxquels la Société est partie et les présentes ne sont en opposition avec aucune stipulation desdits contrats ou actes ;

k. Il n'existe du chef de la Cédante aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts sociales de la Société, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;

l. La Société a été dirigée, administrée et gérée en bon père de famille, d'une manière courante et normale et correspondant à la gestion habituelle de la Société.

1-2. Déclarations de la Cessionnaire

La Cessionnaire déclare à la Cédante ce qui suit :

a. Les renseignements la concernant figurant en tête des présentes sont exacts ;

b. La signature et l'exécution des présentes n'entraînent, ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et les présentes ne sont en opposition avec aucune stipulation desdits contrats ou actes ;

c. La Cessionnaire ne fait pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni n'est susceptible de l'être en raison de ses activités, ni n'est en état de cessation des paiements ;

d. La Cessionnaire est résident fiscal français au sens de la réglementation des relations financières et fiscales avec l'étranger ;

e. La Cessionnaire déclare avoir reçu de la Cédante tous les éléments et documents susceptibles de l'éclairer sur la situation de la Société préalablement à la signature des présentes.

f. La Cessionnaire déclare avoir eu connaissance de tous les éléments et documents susceptibles de l'éclairer sur la situation de la Société tenant l'identité de dirigeant existant entre la Société et la Cessionnaire.

2 - AGREMENT

Conformément à l'article 13 des statuts, les cessions à des tiers non associés sont soumises à l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Préalablement à la signature des présentes, la Cessionnaire a été agréée à l'unanimité par l'ensemble des associés suivant décision unanime en date du 4 septembre 2025.

3 – CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est faite sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière ainsi que sous celles suivantes que les Parties soussignées s'obligent à exécuter, savoir :

3-1. En ce qui concerne la Cédante

La Cédante est tenue aux garanties de droit dans les conditions des dispositions du Code civil et de toutes lois applicables.

Elle délivrera aux conditions énoncées dans la présente convention les biens et droits cédés en principal et en accessoires ; tous droits attachés aux biens et droits transmis seront pareillement transmis à la Cessionnaire au titre de l'obligation de délivrance de la Cédante.

3-2. En ce qui concerne la Cessionnaire

La Cessionnaire s'engage :

a. à prendre l'ensemble des biens et droits cédés et leurs accessoires dans l'état où le tout se trouve

actuellement sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix pour quelque cause que ce soit ;

b. à satisfaire aux obligations résultant des biens et droits cédés et à agir en sa qualité de propriétaire pour les droits qu'elle détient sur une (1) part de la Société tant au regard des dispositions légales qu'au regard des dispositions des statuts de la Société ;

c. à satisfaire aux obligations résultant des biens et droits cédés et à agir en sa qualité d'usufruitier pour les droits qu'elle détient sur quatre-vingt-dix-neuf (99) parts de la Société tant au regard des dispositions légales qu'au regard des dispositions des statuts de la Société ;

d. à payer le prix de cession convenu dans les présentes ;

e. à payer les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites.

3-3. En ce qui concerne les Parties

Les parties ont convenu ce qui suit :

f. Les éventuels besoins en trésorerie de la Société, pendant la durée du démembrement (notamment carence de loyer, dépenses de travaux, ou toutes autres dépenses exceptionnelles), seront financés soit par emprunt bancaire, soit par apport en compte courant d'associés par le seul nu-propriétaire des parts.

g. Dans le cas où le nu-propriétaire des parts possède un compte courant d'associés, il accepte que, pendant la durée du démembrement, le remboursement de son compte courant d'associés soit soumis à l'accord préalable de l'usufruitier des parts.

4 – OPPOSABILITE - SIGNIFICATION

La présente cession ne sera opposable à la Société et aux tiers qu'après la signification de l'acte selon les dispositions de l'article 1690 du Code civil, ou par le transfert sur le registre des associés tenu par la Société, et en outre après publicité auprès du Registre du Commerce et des Sociétés.

La signification, le transfert et les formalités rappelées ci-dessus sont effectuées à la diligence de la Cessionnaire qui s'y oblige.

5 – IMPOSITION DES PLUS VALUES – DECLARATION DU CEDANT

Madame CALAMEL déclare réaliser une plus-value immobilière de 111 euros pour la part cédée en pleine propriété. Conformément aux dispositions des articles 150 UB et suivants du Code général des Impôts, la durée de détention des parts est inférieure à 6 années, cette plus-value est imposable, sans abattement pour durée de détention, à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition globale de 40 euros.

Par ailleurs et par dérogation aux dispositions régissant les plus-values, le produit de cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire est imposé au barème progressif dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache le revenu procuré ou susceptible d'être procuré par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé.

Madame CALAMEL déclare que le prix de cession de l'usufruit temporaire de ses 99 parts (6901 euros) sera déclaré dans la catégorie des revenus fonciers de sa déclaration d'impôt sur le revenu à déposer en 2026 et relative aux revenus de l'année 2025.

6 – DROITS D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, la Cédante déclare que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Elle déclare que la société civile immobilière A&O IMMO est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 A bis du Code Général des Impôts.

Elle déclare, en outre, que la présente 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 de dissolution de la Société.

AC AC

Pour la cession d'usufruit temporaire de 99 parts sociales, en application de la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. com., 30-11-2022, n° 20-18.884, FS-B), la cession de l'usufruit de droits sociaux, n'emporte pas mutation de la propriété des droits sociaux, et n'est pas soumise aux droits d'enregistrement applicables aux cessions de droits sociaux, seul le droit fixe de 125 € (article 680 du Code Général des Impôts) est applicable.

Pour la cession d'une part en pleine propriété, les droits d'enregistrement au taux de 5% s'élèvent à 5,58 € (112 x 5%) et entraîne l'application du minimum de perception de 25 €.

En application des dispositions de l'article 670 du Code Général des Impôts, lorsqu'un acte renferme deux dispositions tarifées différemment mais qui, à raison de leur corrélation ne sont pas de nature à donner ouverture à la pluralité des droits, la disposition qui sert de base à la perception est celle qui donne lieu au taux le plus élevé.

Ainsi, le droit d'enregistrement applicable au présent acte est de 125 € (article 680 du CGI).

7– 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 par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

8- FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

Les frais, droits des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par la Cessionnaire qui s'oblige à leur paiement.

Le présent acte de cession a été rédigé par Mme Alice Calamel, associée de la SARL SCITUS CONSEIL, située à Montpellier (34000), 113, rue Raymond Recouly (RCS Montpellier 418 214 102).

9 - REDACTION ET DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles les charges et conditions contenues dans les présentes ;
- renoncer à tout recours contre le rédacteur des présentes et à toute action en garantie pour toutes éventuelles inexactitudes des énonciations et mentions des présentes qui se révèleraient ultérieurement, quelles que soient leur nature et origine, que ces mentions soient d'ordre obligatoire ou facultatif, reconnaissant que le rédacteur des présentes a parfaitement rempli son devoir de conseil ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur des présentes reconnaissant que les présentes ont été établies et dressées sur leurs déclarations, sans intervention du rédacteur des présentes dans la négociation entre les parties.

10 - DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Les présentes sont soumises au droit français et aux lois françaises.

Pour toute difficulté pouvant survenir au sujet du présent acte et de ses suites, les Parties attribuent compétence exclusive au Tribunal matériellement compétent du lieu de signature des présentes.

11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties soussignées font élection de domicile en leurs demeures et siège social respectifs.

12 – POUVOIRS

AE AE

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

13 – REPRESENTATION

Dans l'hypothèse où un signataire des présentes représenterait plusieurs des Parties, chacune des Parties ainsi représentées autorise et ratifie en tant que de besoin la conclusion de l'Acte en son nom et pour son compte, conformément aux dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil.

Fait à Aigues-Mortes, le 18 septembre 2025, en deux (2) exemplaires originaux dont un pour être déposé au siège de la Société et un pour l'accomplissement des diverses formalités.

Un exemplaire des présentes sur papier libre a été remis à chaque signataire.

Madame Alice CALAMEL

La société EBENE
Représentée par sa gérante en exercice
Madame Alice CALAMEL

Cadre réservé à l'enregistrement

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT NIMES
Le 22/09/2025 Dossier 2025 00065569, référence 3004P01 2025 A 03053
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

Scitus CONSEIL EN ORGANISATION PATRIMONIALE

NOTE DE SYNTHESE

EVALUATION ET DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE ET DE LA PLEINE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A&O IMMO

(RCS NIMES 918 149 337)

I. CONTEXTE PATRIMONIAL

Madame **Alice CALAMEL** a 52 ans (née le 30 juillet 1973), elle est mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple à Monsieur Fabien CALAMEL depuis le 18 juillet 1998.

Ensemble, ils ont 2 enfants majeurs qui ne sont plus à charge fiscalement.

Les objectifs patrimoniaux personnels de Madame CALAMEL sont les suivants :

- ✓ Constituer un capital et /ou des revenus complémentaires pour sa retraite,
- ✓ Protéger le conjoint survivant en cas de décès prématuré en lui assurant de conserver son cadre de vie et son niveau de vie,
- ✓ Faciliter la transmission de son patrimoine à ses enfants.

Mme CALAMEL est associée et cogérante de la société CALAMEL TRAITEUR, SARL créée le 1er juillet 2006.

Depuis le 7 mars 2025, 85% des parts de la SARL CALAMEL TRAITEUR sont détenues par la SARL EBENE, créée le 23 avril 2024, Mme CALAMEL en est l'unique associée et la gérante.

Le 26 juillet 2022, Mme CALAMEL a créé, avec Mme Valérie TEISSIER, Monsieur Jean-Marc PAUZES, la SAS ALPHA & OMEGA et la SARL B.W INVEST une société civile immobilière dénommée A&O IMMO, destinée à acquérir des locaux professionnels. Elle est associée à 33,33% du capital et en est la gérante.

Le 31 janvier 2023, la société A&O IMMO a fait l'acquisition d'un bien immobilier, situés à MONTPELLIER (34070), 113, rue Raymond Recouly.

Ainsi, les locaux sont aujourd'hui loués à des tiers pour un loyer annuel de 26 586 €.

Mme CALAMEL, associée de la SCI, a décidé de céder l'usufruit temporaire des 100 parts sociales qu'elle détient dans la société A&O IMMO à la société EBENE.

Pour déterminer la valeur des parts de la société A&O IMMO, Mme CALAMEL a sollicité le cabinet SCITUS CONSEIL en tant qu'expert patrimonial.

AC AC

II. REMARQUES PRELIMINAIRES

La détention de l'usufruit temporaire des parts sociales de la société A&O IMMO par la SARL EBENE permettra à cette dernière :

- de percevoir l'ensemble des revenus distribués de la SCI, à hauteur de sa participation,

- de participer au contrôle et à la gestion de la SCI, et notamment à sa politique en matière de location du bien professionnel (travaux d'entretien, renouvellement des baux, augmentation des loyers, etc...)

Grâce à cet investissement, la société EBENE percevra des revenus complémentaires à hauteur de sa participation et pourra ainsi développer son patrimoine ou investir dans d'autres activités lucratives.

Par ailleurs, Mme CALAMEL deviendra nue-propriétaire seulement des parts qu'elle détient dans la société A&O IMMO.

En tant qu'associée de la société A&O IMMO, elle trouve un intérêt économique à céder l'usufruit de ses parts pendant la durée de l'emprunt.

Elle ne percevra pas de revenus tout au long du démembrement de parts sociales, mais bénéficiera de revenus complémentaires au terme du démembrement, ce qui lui permettra de développer son patrimoine, constituer un capital afin de compléter, le moment venu, ses pensions de retraite versées par les régimes obligatoires.

De plus, l'économie réalisée grâce au démembrement de parts, si elle est investie sur un contrat d'assurance vie, permettra également Mme CALAMEL, associée de la SCI, de protéger ses héritiers en cas de décès prématuré.

En effet, la clause bénéficiaire pourra être rédigée de sorte que le capital soit versé à ses héritiers pour leur permettre de régler les droits de succession.

Ainsi, elle a tout intérêt à limiter la durée de l'usufruit à celle de l'emprunt, puisqu'une fois cette dette remboursée, il serait préférable que l'usufruit lui revienne pour commencer à percevoir des revenus et remplir ses objectifs patrimoniaux.

En revanche, la société EBENE a tout intérêt à conserver l'usufruit des parts de la société A&O IMMO au-delà de l'emprunt, non seulement pour les raisons juridiques évoquées plus haut, mais également pour des raisons économiques puisqu'au-delà de l'emprunt, elle captera la trésorerie excédentaire de la SCI, lui permettant de réaliser de nouveaux investissements et de développer son activité économique.

Les simulations ci-après tiennent compte de cette condition déterminante décidée par les parties.

III. RESULTATS DE LA NEGOCIATION ENTRE LES PARTIES

Il s'agit ici de satisfaire à la fois les intérêts des associés, personne physique, de la SCI A&O IMMO et ceux de la société usufruitière (EBENE).

Mme CALAMEL est la représentante de cette communauté d'intérêts, elle est à la fois associée et gérante de la société A&O IMMO mais également dirigeante de la société usufruitière.

Nous avons remis à la société EBENE, le 12 août 2025, une étude patrimoniale qui détaille le calcul de l'usufruit temporaire des parts de la société A&O IMMO en prenant en compte différentes variables telles que le taux de rendement de l'immeuble, la valeur de productivité des parts, et notamment la durée de l'usufruit.

Après avoir pris connaissance de la consultation du 12 août 2025, Mme CALAMEL a retenu une durée de démembrement des parts sociales de 15 ans pour laquelle ses objectifs patrimoniaux en tant qu'associée de la société A&O IMMO, seront atteints, sans pour autant amoindrir l'intérêt économique de l'opération pour la société EBENE.

Les parties ont convenu que la société EBENE ferait l'acquisition de l'usufruit temporaire de 99 parts sociales et d'une part sociale en pleine propriété appartenant à Mme CALAMEL.

Sur une durée de 15 ans, la valeur de l'usufruit temporaire des parts sociales de la société A&O IMMO est évaluée à 20 913 €.

La valeur en pleine propriété des parts sociales de la SCI A&O IMMO est égale à 33 507 €.

D'après nos estimations, détaillées ci-après, cette acquisition permet à la société EBENE de réaliser un gain net d'IS de l'ordre de 22 000 € sur 15 ans.

IV. CALCULS DES VALEURS

1. Présentation du démembrement de propriété

Le code civil définit la propriété dans son article 544 : « *La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements.* ».

La propriété se caractérise, d'une part, par le droit de jouir du bien qui se compose :

- du droit d'en user (usus) et d'en percevoir les revenus (fructus), ce qui correspond au droit d'usufruit

- du droit d'en disposer (abusus), ce qui correspond au droit de nue-propriété

Ainsi, le droit de propriété peut faire l'objet d'un démembrement par dissociation de l'usufruit et de la nue-propriété. L'usufruitier dispose du droit d'usage et des fruits générés par le bien tandis que le nu-propriétaire conserve le droit de disposer du bien, en respectant les droits de l'usufruitier. L'usufruit est par nature un droit temporaire (à terme fixe ou viager), à l'échéance duquel le nu-propriétaire retrouve la propriété pleine et entière.

La valorisation des droits démembrés prend naissance dans l'analyse juridique selon laquelle la valeur de la pleine propriété est égale à la somme des valeurs de la nue-propriété et de l'usufruit.

Pleine propriété = Usufruit + Nue-propriété

L'usufruit peut être viager lorsque celui qui le détient est une personne physique ; en revanche, lorsqu'il est détenu par une personne morale, il est temporaire ou à durée fixe.

Conformément aux dispositions de l'article 669 II du Code Général des Impôts « L'usufruit constitué pour une durée fixe est estimé à 23 % de la valeur de la propriété entière pour chaque période de dix ans de la durée de l'usufruit, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier. ».

Pour le Ministre du Budget, Alain Lambert [1] : *« l'application du barème pour la seule liquidation des droits de mutation à titre onéreux évitera tout litige susceptible de naître entre l'administration et les parties sur le mode de détermination de l'usufruit ou de la nue-propriété. Au fond, l'application du barème va conférer à l'opération une stabilité juridique accrue en ce qui concerne la charge de l'impôt qui en découle ».*

2. Méthode d'évaluation des titres cédés

Dans un arrêt du 30 septembre 2019[2], le Conseil d'État rappelle tout d'abord que la valeur vénale des titres d'une société non admise à la négociation sur un marché réglementée doit être appréciée compte tenu de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi voisin que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu de l'offre et de la demande à la date où la cession est intervenue.

Il rappelle ensuite que l'évaluation doit prioritairement être effectuée par référence au prix d'autres transactions intervenues dans des conditions équivalentes et portant sur des titres de la même société ou à défaut des sociétés similaires.

À défaut, lorsqu'aucun comparable pertinent ne semble pouvoir être avancé, l'évaluation peut se fonder sur la combinaison de plusieurs méthodes alternatives, recourant ainsi à une méthode d'évaluation directe de l'usufruit.

[1] Discussions parlementaires au Sénat en date du 24 novembre 2003 à propos d'un amendement visant à supprimer l'application de l'article 669 du Code Général des Impôts aux mutations à titre onéreux.
[2] Conseil d'État, 9ème - 10ème chambres réunies, 30/09/2019, 419855

A cet égard il a été jugé[3] que l'administration peut en particulier se fonder soit sur l'une des méthodes d'évaluation subsidiaires, (telle que la méthode DCF détaillée ci-après), soit sur la combinaison de plusieurs d'entre elles mais elle ne peut pas évaluer des titres en procédant par combinaison entre la méthode par comparaison et l'une ou plusieurs des méthodes subsidiaires

A. Les méthodes d'évaluation subsidiaires proposées par l'Administration fiscale

Dans un guide réédité en novembre 2006 par l'Administration fiscale et intitulé « L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés, la direction générale des finances publiques donne, page 27, la méthode d'évaluation des titres démembrés.

« Valorisation des titres démembrés.

Les titres grevés d'usufruit sont valorisés dans un premier temps à partir de la pleine propriété, selon les méthodes proposées dans ce guide.

Ensuite le barème prévu à l'article 669 du code général des impôts est appliqué pour déterminer la valeur de la nue-propriété.

Lorsque la valeur de l'usufruit est recherchée, la même démarche s'impose. »

Le barème de l'article 669 du CGI précise que lorsque l'usufruit est constitué au profit d'une personne morale, il ne peut excéder 30 ans, et il doit être valorisé à 23% de la pleine propriété par tranche de 10 ans.

Les SCI de gestion ou de location ont pour objet l'achat ou la construction d'immeubles pour la location à des tiers ou à des associés ou la mise à disposition des associés.

Les parts doivent en principe être valorisées comme les autres titres non cotés en fonction de tous les éléments dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi proche que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal de l'offre et de la demande.

Par conséquent, les méthodes et pondérations doivent être retenues en fonction des caractéristiques propres à chaque société et après avoir, lors de l'analyse préalable, déterminé si l'activité de la société engendrait des résultats qui pouvaient avoir une influence sur la valeur des titres.

En ce qui concerne les SCI de gestion qui perçoivent des revenus, la recherche des valeurs passe par l'application de méthodes différentes :

– La **valeur patrimoniale (ou valeur mathématique ou VM)** correspond à la valeur actualisée des actifs diminuée du passif exigible.

– La **valeur de productivité (VP)** résulte de la capitalisation des revenus nets (pour les S.C.I. non soumises à l'I.S., la déduction d'un impôt fictif permet de prendre en compte l'inégalité des situations) selon le taux de productivité. *Celui-ci correspond au **taux de base**, taux de rendement à l'émission des obligations garanties par l'état, diminué du **taux d'inflation** et majoré éventuellement d'une **prime de risque***, le risque de la gestion immobilière est faible.

– Pour les S.C.I. soumises à l'I.S. et qui distribuent des dividendes, la **valeur de rendement (VR)** peut être utilisée.

Ces méthodes peuvent faire l'objet de pondérations.

Ces pondérations doivent prendre en compte la nature de la S.C.I et le pourcentage de titres à valoriser.

Ainsi, s'agissant de *titres majoritaires*, la pondération doit permettre de privilégier largement la valeur patrimoniale. Dans ce cas, la pondération indicative de 4V.M. pour une 1V.P. peut être retenue.

[3] *Cour administrative d'appel, Nantes, 1re chambre, 26 novembre 2020 – n° 19NT03876*

Pour les *titres minoritaires*, la pondération prendra davantage en compte la productivité (voire le rendement). Par exemple 2V.M. pour une 1V.P. ou 1V.R.

Pour les SCI qui, bien que disposant de revenus, ne réalisent que de faibles bénéfices ou sont déficitaires, l'analyse des déclarations fiscales et des éléments comptables fournis doit permettre de comprendre les raisons d'une telle situation (certains biens sont mis gracieusement à la disposition des associés, d'importants travaux sont réalisés, des rémunérations importantes sont versées, etc.), et de déterminer si l'absence de bénéfice affecte véritablement et de manière durable la valeur de la société.

Selon les conclusions de l'évaluateur, la valeur de productivité sera ou non prise en compte dans la pondération.

Ces méthodes peuvent également faire l'objet de décotes.

Les parts des sociétés civiles ne sont pas librement cessibles, les statuts peuvent cependant aménager les restrictions prévues par la loi (cf. articles 1861 à 1864 du code civil qui régissent les modalités de cession des parts des sociétés civiles) et doivent donc être étudiés afin de vérifier si les restrictions de cession à des tiers affectent toutes les catégories de titres.

En général sauf lorsque l'unanimité est requise, de telles clauses ne peuvent restreindre que la cessibilité des titres minoritaires. Dans ce cas une décote de 10 % pour clause d'agrément peut être appliquée.

Une décote de minorité est également prévue par le Guide publié par l'Administration fiscale et s'applique lorsque les titres cédés sont minoritaires.

Cette décote de minorité est possible lorsque l'utilisation des différentes méthodes d'évaluation n'a pas permis de faire ressortir le caractère minoritaire des titres cédés.

Cependant, le Conseil d'Etat a rappelé dans un arrêt du 1er juillet 2020[4] qu'à défaut d'aléa juridique, la décote n'a pas lieu de s'appliquer dès lors que « la maîtrise par les mêmes personnes de l'ensemble des éléments susceptibles d'affecter la valeur des titres cédés [...]l'Administration était fondée à écarter [l'application]d'une décote ».

B. La méthode DCF (Discounted cash-flows ou méthode des cash-flows actualisés)

Dans l'arrêt du 30 septembre 2019[5], le Conseil d'Etat apporte une solution à la question de l'évaluation de l'usufruit temporaire de parts sociales.

En effet le Conseil d'Etat valide l'utilisation de la méthode DCF pour l'évaluation de l'usufruit des titres de SCI (contrairement aux préconisations du Guide d'évaluation des entreprises et des titres de sociétés publié par l'administration, et dans lequel cette dernière exclut la méthode DCF pour les petites sociétés qui exploitent un fonds de commerce ou pour les sociétés dont la seule activité est la détention d'un patrimoine).

Il juge ainsi que « l'évaluation du revenu futur attendu par un usufruitier de parts sociales ne peut avoir pour objet que de déterminer le montant des distributions prévisionnelles qui peut être fonction notamment des annuités prévisionnelles de remboursement d'emprunts ou des éventuelles mises en réserves pour le financement d'investissements futurs, lorsqu'elles sont justifiées par la société ».

La valorisation de l'usufruit des parts d'une SCI impose donc d'appliquer la méthode DCF en se basant sur les distributions prévisionnelles et non les résultats imposables prévisionnels.

---

[4] *CE, 9e et 10e ss-sect., 1er juill. 2010, n° 304673, Sté Financière du Val : JurisData n° 2010-010807 ; Dr. fisc. 2010, n° 38, comm. 488, concl. P. Collin ; RJF 11/2010, n° 995.*

[5] *Conseil d'État, 9ème - 10ème chambres réunies, 30/09/2019, 419855, arrêt dit « Lucotel »*

Cette solution est parfaitement cohérente avec la méthode DCF qui repose sur un raisonnement en termes de flux de trésorerie : il s'agit d'identifier le montant qui sera effectivement perçu par l'usufruitier.

Le Conseil d'État reconnaît que le montant effectivement perçu par l'usufruitier dépend du résultat distribuable mais également des annuités de remboursement d'emprunt, en ce compris le remboursement du capital.

Les intérêts constituent des charges financières et grèvent donc le résultat comptable et fiscal. En revanche, le remboursement du capital n'est pas une charge mais il impacte la trésorerie de la société et donc les sommes susceptibles d'être effectivement distribuées aux associés.

Pour calculer le flux susceptible de revenir à l'usufruitier, il convient donc de « déterminer le montant des distributions prévisionnelles qui peut être fonction notamment des annuités prévisionnelles de remboursement d'emprunts ».

Le Conseil d'État admet que le montant perçu par l'usufruitier dépend également de l'affectation du résultat en réserve pour le financement d'investissements futurs. La jurisprudence considère au surplus que les réserves, quand elles sont distribuées, reviennent au nu-propriétaire[6]. Les résultats mis en réserve ne sauraient donc être pris en compte dans le cadre de la méthode DCF.

Par ailleurs, le Conseil d'État n'envisage que la mise en réserve pour le financement de futurs investissements : on comprend donc que la mise en réserve ne doit pas répondre à une manœuvre d'optimisation des associés.

Lorsque les sociétés parties à la cession sont, comme en l'espèce, détenues par les mêmes associés, on peut craindre que ces derniers favorisent leur propre intérêt au détriment des sociétés qu'ils contrôlent.

Cependant, le vote sur la distribution des dividendes en assemblée générale appartient à l'usufruitier (sauf convention contraire) : c'est donc lui qui détermine le montant qu'il perçoit, et indirectement la valeur de son usufruit si l'on utilise la méthode DCF dans les conditions fixées par le Conseil d'Etat dans sa décision du 30 septembre 2019.

On peut toutefois considérer que le fait que la décision de distribuer appartienne à l'usufruitier ne modifie pas les données du problème : il ne s'enrichit pas s'il ne perçoit pas de dividendes et il est donc normal de tenir compte de la présence ou de l'absence de distribution pour évaluer son droit d'usufruit.

Dans cette méthode, il reste à choisir le taux d'actualisation des flux de revenus futurs attendus par l'usufruitier.

Selon la doctrine[7], soit le taux est intrinsèque au bien et dépend de sa rentabilité, car il importe que la valeur de l'usufruit additionnée à celle de la nue-propriété donne toujours la valeur de la pleine propriété ; soit le taux est extrinsèque au bien et dépend des conditions du marché et de la situation de l'investisseur (la somme de l'usufruit et de la nue-propriété n'étant alors pas forcément égale à la valeur de la pleine propriété).

Ainsi l'Administration retient dans son Guide le taux extrinsèque.

Enfin, en ce qui concerne la prise en compte de la fiscalité de l'usufruitier, la jurisprudence n'apporte pas de précision.

Cette question est actuellement largement débattue en doctrine[8], pour certains, la méthode DCF implique nécessairement la prise en compte de revenus nets d'impôt dès lors qu'il s'agit de raisonner

---

[6] Cass. Civ. 1ére, 22 juin 2016, n°15-19.471

[7] L. Benoudiz, Et s'il était désormais plus complexe de valoriser une pleine propriété que des droits démembrés ? : FR 44/19, n° 3.
J. Aulagnier, Analyse critique de l'estimation des droits démembrés de l'article 669 : Droit et patrimoine sept. 2004, n°129, p.88
P. Carceloro, Est-il si complexe de valoriser des droits démembrés ? : FR 31/19 inf. 5 p. 5.

[8] L. Benoudiz, Et s'il était désormais plus complexe de valoriser une pleine propriété que des droits démembrés ? : FR 44/19, n° 3
P. Fernoux, Stratégies d'immobilier d'entreprise et démembrement de propriété : Droit et patrimoine 2002, n° 107, p. 65 et s

en termes de flux de trésorerie, pour d'autres, l'actualisation doit s'appuyer sur le rendement des parts tel qu'il ressort des comptes de la SCI et l'impôt dû par la société usufruitière en raison des revenus qu'elle recueille doit rester totalement étranger au calcul.

C. Majoration du taux de rendement interne du bien

La méthode DCF utilisée pour déterminer la valeur de l'usufruit des parts sociales de la SCI se base uniquement sur les flux de trésorerie faisant l'objet d'un réel décaissement.

La doctrine majoritaire[9] considère que l'usufruit doit être déterminé par l'actualisation des revenus nets de charges usufructuaires, ce taux d'actualisation est égal au taux de rendement interne du bien majoré du taux d'indexation des loyers et des charges.

Les baux commerciaux entre la SCI A&O IMMO et les sociétés locataires prévoit une indexation des loyers par référence à l'indice ILC (Indice des loyers commerciaux).

Pour déterminer le taux d'indexation des loyers sur la durée du démembrement de parts, nous avons effectué la moyenne historique de ce taux sur les 20 dernières années[10], ce taux ressort à 2% environ.

Par conséquent, dans notre évaluation de l'usufruit, nous avons majoré de 2% les taux d'actualisation conformément à la méthode DCF.

[9] Article « Évaluation de l'usufruit temporaire de parts de SCI - L'évaluation d'une SCI par la méthode DCF : tous les flux, rien que les flux ! » - Etude par Laurent Benoudiz - Droit fiscal n° 2, 14 janvier 2020, 52
Ouvrage « Démembrement de l'immobilier d'entreprise 2023 » de S. Anouchian, S. Guillaud-Bataille et L. Benoudiz, Editions Revue Fiduciaire, Collection Pratiques d'experts.

[10] https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/indicateur/p1641/description
https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001617112#Documentation

AC AC

3. Prérequis

a) Données communiquées et utilisées

Durée de l'étude	15 ans
Valeur d'acquisition du bien immobilier	298 000 €
Quote-part du terrain d'assise évaluée par le Cabinet comptable	31 868 €
Loyer annuel charges comprises	30 252 €
Charges annuelles (Données communiquées par le client)	5 069 €
dont Frais de comptabilité annuels	540 €
dont Frais de copropriété	1 469 €
dont Assurance PNO	255 €
dont Taxe foncière (à la charge du locataire)	2 805 €
Emprunt sur 180 mois avec un taux d'intérêt hors assurance de 2,60%	298 000 €
Coût annuel de l'assurance emprunt	812 €
Apport en compte courant d'associés au 31/12/2024	34 949 €
RAN au 31/12/2024	10 626 €
Revalorisation des revenus et des charges au taux de	2,0%
Durée moyenne d'amortissement de la construction	20 ans
Durée de l'usufruit temporaire	15 ans
Durée de l'amortissement de l'usufruit temporaire	15 ans
Contribution sur les Revenus Locatifs de locaux professionnels situés dans des immeubles achevés depuis plus de 15 ans (à compter de la 1ère année)	2,5%
Taux d'IS	25%

b) Flux des revenus futurs

Flux des revenus futurs									
Année	Loyers	Charges	CRL	Emprunt Intérêts	Emprunt Capital	Trésorerie de la SCI	Distribution	IS* sur le résultat de la SCI	Distribution nette d'IS
1	30 252 €	-6 421 €	-756 €	-7 553 €	-16 460 €	-638 €	0 €	-515 €	-515 €
2	30 857 €	-5 170 €	-771 €	-7 120 €	-16 893 €	903 €	0 €	-1 089 €	-1 089 €
3	31 474 €	-5 273 €	-787 €	-6 675 €	-17 338 €	1 401 €	1 114 €	-1 331 €	-217 €
4	32 104 €	-5 379 €	-803 €	-6 219 €	-17 794 €	1 909 €	2 462 €	-1 578 €	884 €
5	32 746 €	-5 486 €	-819 €	-5 751 €	-18 262 €	2 428 €	2 428 €	-1 831 €	597 €
6	33 401 €	-5 596 €	-835 €	-5 270 €	-18 743 €	2 957 €	2 957 €	-2 090 €	867 €
7	34 069 €	-5 708 €	-852 €	-4 777 €	-19 236 €	3 496 €	3 496 €	-2 354 €	1 142 €
8	34 750 €	-5 822 €	-869 €	-4 271 €	-19 742 €	4 046 €	4 046 €	-2 625 €	1 421 €
9	35 445 €	-5 939 €	-886 €	-3 751 €	-20 262 €	4 608 €	4 608 €	-2 902 €	1 705 €
10	36 154 €	-6 057 €	-904 €	-3 218 €	-20 795 €	5 180 €	5 180 €	-3 186 €	1 994 €
11	36 877 €	-6 179 €	-922 €	-2 671 €	-21 342 €	5 764 €	5 764 €	-3 476 €	2 288 €
12	37 615 €	-6 302 €	-940 €	-2 110 €	-21 903 €	6 359 €	6 359 €	-3 773 €	2 587 €
13	38 367 €	-6 428 €	-959 €	-1 533 €	-22 480 €	6 967 €	6 967 €	-4 076 €	2 891 €
14	39 135 €	-6 557 €	-978 €	-942 €	-23 071 €	31 599 €	31 599 €	-4 315 €	27 285 €
15	39 917 €	-6 688 €	-998 €	-335 €	-23 678 €	32 231 €	32 231 €	-4 473 €	27 759 €
TOTAL TRESORERIE NETTE D'IS									69 598 €

* Taux d'IS à 25% sur le résultat fiscal de la SCI

4. Evaluation de l'usufruit temporaire des parts sociales de la société A&O IMMO

Pour déterminer la valeur de l'usufruit temporaire des parts de la SCI, nous avons retenu une moyenne des résultats obtenus en application de la méthode DCF avec application d'un taux d'actualisation des revenus futurs attendus par l'usufruitier correspondant soit au taux de rendement de l'immeuble, soit au taux de productivité[11] défini dans le Guide édité par l'administration fiscale.

a) La méthode DCF avec un taux d'actualisation correspondant au taux de rendement net de l'immeuble

Compte tenu des données communiquées, le taux de rendement net du bien immobilier détenu par la société A&O IMMO ressort à 8,63%[12].

Nous appliquons ensuite une majoration du taux de rendement net du bien immobilier par le taux de revalorisation retenu : 8,63%+ 2% = 10,63%

En conséquence, la valeur de l'usufruit des parts de la société A&O IMMO selon une actualisation des revenus futurs attendus par l'usufruitier est établie à 17 545 €.

b) La méthode DCF avec un taux de productivité (Guide fiscal)

Le taux de productivité correspond au taux de base, taux de rendement à l'émission des obligations garanties par l'état, diminué du taux d'inflation et majoré éventuellement d'une prime de risque, le risque de la gestion immobilière est faible.

- Taux de base = taux de rendement à l'émission des obligations garanties par l'état - taux d'inflation = 2,63% - 1,61% = 1,02%
  Nous avons retenu la moyenne sur 20 ans pour chaque variable.

- Prime de risque = Prime historique x coefficient de pondération = 5% x 1 = 5%
  Au cas particulier, nous avons retenu la prime de risque historique du marché français[13], qui est de 5%, conformément aux préconisations de l'administration fiscale (page 49 du guide d'évaluation).

Soit un taux de productivité = 1,02% + 5% = 6,02%.

Nous appliquons ensuite une majoration du taux de productivité par le taux de revalorisation retenu : 6,02% + 2% = 8,02%

L'actualisation des revenus futurs attendus par l'usufruitier au taux de productivité (8,02%) donne une valeur de productivité égale à 24 281 €.

---

[11] *« (…)Celui-ci correspond au taux de base, taux de rendement à l'émission des obligations garanties par l'état, diminué du taux d'inflation et majoré éventuellement d'une prime de risque (…) » - L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés, pages 47 et suivantes*

[12] Loyer (30252) – charges relatives à l'immeuble 4529) / valeur de l'immeuble (298000)

[13] *La prime de risque observée en France sur une longue durée 100 ans est de 5%. Source Pierre Vernimmen "Finance d'entreprise" d'après l'étude de Dimson, Marsh et Stauton. Ce pourcentage est conforté sur une période de 87 ans par une étude de l'INSEE (Synthèses. Performance des placements en or, en actions et en obligations de 1913 à 2000, tableau n°1).*

AC AC

c) Moyenne des 2 méthodes

Méthode DCF (taux de rendement de l'immeuble)	17 545 €
Méthode DCF (Guide fiscal)	24 281 €
Moyenne des 2 méthodes	**20 913 €**

La valeur de l'usufruit temporaire sur 15 ans de 99 parts sociales de la société A&O IMMO est établie à 6 901 €.

5. Calcul du taux de rendement interne (TRI) pour la société usufruitière

Le taux de rendement interne est un Indicateur permettant de mesurer la rentabilité d'un investissement en tenant compte des flux de trésorerie futurs générés par l'investissement.

Le calcul du TRI prend en compte les éléments suivants :

- Le coût d'acquisition de l'usufruit temporaire et de la part en pleine propriété
- Le résultat fiscal de la SCI
- Le taux d'IS applicable à ce résultat
- La trésorerie disponible et distribuable au bénéfice de l'usufruitier

Pour la **société usufruitière EBENE,** le taux de rendement interne de cette opération est de 13,71% net.

***Pour information** : Au 4 septembre 2025, le rendement offert par les indices obligataires (indice quotidien CNO-TEC n®) de 3,94% sur 15 ans (Source « www.banque-france.fr »).*

AC AC



TOTAL GAIN DE TRESORERIE	22 330 €

6. Evaluation de la pleine propriété des parts sociales de la société A&O IMMO

En ce qui concerne l'évaluation des titres en pleine propriété, dans une décision récente du 9 février 2022, la Cour de cassation valide une méthode proche de celle décrite par le guide de l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés. Il s'agit de la méthode reprise au BOFiP[14].

Cette méthode reste "modulable" en fonction des caractéristiques intrinsèques de la société et des immeubles ou autres actifs qu'elle recèle. Elle est désormais opposable à l'administration.

La Cour de cassation détaille ainsi le calcul permettant de déterminer la valeur des parts sociales dans le cadre de l'ISF.

A ce titre, il convient de déterminer la moyenne pondérée de la valeur mathématique rectifiée (coefficient 2) et de la valeur de productivité (coefficient 1).

La valeur de productivité est différente selon que l'on retient un taux d'actualisation égal au taux de rendement net de l'immeuble, ou un taux de rendement à l'émission des obligations garanties par l'état, diminué du taux d'inflation et majoré éventuellement d'une prime de risque.

Pour calculer la valeur vénale de la pleine propriété des parts sociales de la SCI, nous avons retenu la formule préconisée par la Cour de cassation dans son arrêt du 9 février 2022.

Cependant pour déterminer la valeur de productivité, il nous a semblé opportun de réaliser une moyenne des valeurs de productivité obtenues en application des 2 taux d'actualisation.

Ainsi la formule appliquée tient compte de 3 méthodes :

- La méthode patrimoniale est déterminée en prenant en compte la valeur actualisée des actifs diminuée du passif exigible.
- La méthode DCF avec application d'un taux d'actualisation correspondant au taux de rendement net de l'immeuble est appliquée avec prise en compte de la fiscalité du propriétaire des parts et de la valeur en pleine propriété du bien immobilier au terme de la durée choisie (15 ans) lors de la revente des parts détenues en pleine propriété.
- La méthode DCF (ou valeur de productivité préconisée par le Guide de l'Administration fiscale) qui résulte de la capitalisation des revenus nets selon un taux de productivité, est appliquée avec prise en compte de la valeur en pleine propriété du bien immobilier au terme de la durée choisie (15 ans) lors de la revente des parts détenues en pleine propriété.

a) La méthode patrimoniale

La valeur patrimoniale des parts sociales est égale la valeur de l'actif (298 000 €) diminuée de la valeur du passif exigible (316 489 €).

Cette valeur étant négative, la valeur patrimoniale des parts sociales de la SCI est donc égale à la valeur nominale des parts, soit 300 €.

b) La méthode DCF

i. avec un taux d'actualisation correspondant au taux de rendement net de l'immeuble

Compte tenu des données communiquées, le taux de rendement net du bien immobilier détenu par la société A&O IMMO ressort à 8,63%[15].

[14] BOI-ENR-DMTOM-40-10-20 §50

[15] Loyer (30252) – charges relatives à l'immeuble 4529) / valeur de l'immeuble (298000)

AC AC

Nous appliquons ensuite une majoration du taux de rendement net du bien immobilier par le taux de revalorisation retenu : 8,63%+ 2% = 10,63%

Enfin la valeur en pleine propriété de l'immeuble prise en compte pour le calcul est revalorisée au taux de 5%[16], soit 322 755 €.

En conséquence, la valeur de la pleine propriété des parts de la société A&O IMMO selon une actualisation des revenus futurs attendus par le propriétaire des parts est établie à 81 633 €.

ii. avec un taux de productivité (Guide fiscal)

Le taux de productivité correspond au taux de base, taux de rendement à l'émission des obligations garanties par l'état, diminué du taux d'inflation et majoré éventuellement d'une prime de risque, le risque de la gestion immobilière est faible.

- Taux de base = taux de rendement à l'émission des obligations garanties par l'état - taux d'inflation = 2,63% - 1,61% = 1,02%.
  Nous avons retenu la moyenne sur 20 ans pour chaque variable.

- Prime de risque = Prime historique x coefficient de pondération = 5% x 1 = 5%
  Au cas particulier, nous avons retenu la prime de risque historique du marché français[17], qui est de 5%, conformément aux préconisations de l'administration fiscale (page 49 du guide d'évaluation).

Soit un taux de productivité = 1,02% + 5% = 6,02%.

Nous appliquons également une majoration du taux de rendement net du bien immobilier par le taux de revalorisation retenu : 6,02%+ 2% = 8,02%

L'actualisation des revenus futurs attendus par le propriétaire des parts au taux de productivité majoré (8,02%) avec prise en compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble revalorisée à 0,5%[16] (322 755 €) donne une valeur de productivité égale à 118 211 €.

La moyenne de ces 2 méthodes donne une valeur de productivité de 99 922 € pour l'ensemble des parts de la société A&O IMMO.

c) Application de la formule préconisée par le jurisprudence

Méthode patrimoniale	300 €
Méthode DCF (moyenne)	99 922 €
Formule = (2 VM +1 VP) /3	33 507 €

La valeur de la pleine propriété d'une part sociale de la société A&O IMMO est établie à 112 €.

[16] Nous avons appliqué un taux de revalorisation de 0,5%, car nous considérons qu'il n'y aura pas de gros travaux à effectuer sur l'immeuble pendant toute la durée du démembrement.

[17] *La prime de risque observée en France sur une longue durée 100 ans est de 5%. Source Pierre Vernimmen "Finance d'entreprise" d'après l'étude de Dimson, Marsh et Stauton. Ce pourcentage est conforté sur une période de 87 ans par une étude de l'INSEE (Synthèses. Performance des placements en or, en actions et en obligations de 1913 à 2000, tableau n°1).*