

**CESSION D'USUFRUIT TEMPORAIRE DE PARTS SOCIALES
(ACTE SOUS SIGNATURE ELECTRONIQUE)**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Abdelkader KADI,

Né le 27 janvier 1982 à Dreux (28)
De nationalité Française,

Demeurant 4 bis rue Brissot-28100 DREUX,

Célibataire majeur, n'ayant pas souscrit de pacte civil de solidarité, ainsi qu'il le déclare expressément.

Ci-après dénommé « le Cédant »
D'UNE PART,

ET

La Société A2K FINANCES ET GESTION, société à responsabilité Limitée au capital de 5.000 €, dont le siège social est situé 4bis, rue Brissot-28100 DREUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le numéro 993.341.296 ;

Représentée par Monsieur Abdelkader KADI dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Gérant de ladite société.

Ci-après dénommée « le Cessionnaire »
D'AUTRE PART,

AVEC L'INTERVENTION DE :

La Société IDAK, société civile au capital de 250.000 €, dont le siège social est situé 4bis, rue Brissot-28100 DREUX immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le numéro 834.183.485 ;

Représentée par Monsieur Abdelkader KADI dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Gérant de ladite société.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIV :

Le Cédant déclare être propriétaire de QUATRE VINGT CINQ (85) parts sociales (ci-après désignées « Les parts sociales ») sur les CENT (100) parts sociales composant le capital social de la Société SCI 81 SAINT MARTIN (ci-après désignée « **La Société** »), dont les caractéristiques sont les suivantes :

1. Dénomination-Siège social

La Société SCI 81 SAINT MARTIN est une Société Civile Immobilière au capital de 1000 Euros, dont le Siège est situé 4bis, rue Brissot-28100 DREUX et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le numéro 942.752.098.

2. Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition d'immeubles bâtis ou non, l'administration et l'exploitation par bail ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non, dont la société pourra devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société,
- Et plus généralement la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social sus défini pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

3. Capital de la Société

La Société SCI 81 SAINT MARTIN est une Société Civile au capital de 1 000 Euros, divisé en 100 parts sociales de 10 Euros chacune de valeur nominale intégralement libérées et attribuées de la manière suivante :

- à Monsieur Abdelkader KADI, QUATRE VINGT CINQ parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 85, ci 85 parts
- à la société civile IDAK, QUINZE parts sociales en pleine propriété, numérotées de 86 à 100, ci 15 parts

TOTAL

100 parts sociales

Le Cédant, en sa qualité d'associé de la SCI 81 SAINT MARTIN déclare que la répartition ci-dessus est exacte, eu égard au montant du capital social et à ses apports de fonds lors de la souscription au capital d'origine, telle qu'elle résulte de l'article 6 des statuts.

4. Origine de propriété des parts

Le Cédant est propriétaire des parts sociales dont l'usufruit est présentement cédé, pour les avoir souscrites lors de la constitution de la Société, ayant apporté au total une somme de HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850 €), correspondant aux 85 parts au nominal de 10 € chacune.

5. Direction de la Société

Monsieur Abdelkader KADI a été nommé gérant statutaire de la Société pour une durée non limitée.

6. Constitution-durée

La Société a été constituée suivant acte sous seing privé électronique en date du 29/04/2025.

La durée de la Société est de 99 années à compter du jour de son immatriculation, laquelle a eu lieu le 15 avril 2025.

7. Situation comptable – Résultats sociaux

L'exercice social s'ouvre au 1^{er} avril pour se clôturer au 31 mars de chaque année.

Le Cédant déclare que le premier exercice sera clôturé au 31/03/2026.

Le Cédant déclare, par ailleurs, que le prix du bien immobilier énoncé ci-après, a été réglé au moyen d'un apport en compte courant d'associé de la SC IDAK.

Le Cédant déclare en outre qu'aucun abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune n'a été consenti au profit de la Société.

8. Actifs immobiliers

8. 1. Consistance :

La Société est propriétaire de l'ensemble immobilier suivant :

A DREUX (EURE ET LOIRE) -28100- 79 B rue Saint-Martin

Un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'activités.

Cadastré(e) :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	463	81 B RUE DE SAINT MARTIN	00ha 08a 01 ca
BD	465	81 B RUE DE SAINT MARTIN	00ha 01a 95 ca
BD	467	79 B RUE DE SAINT MARTIN	00ha 01a 44 ca
BD	82	14 RUE DU BOIS DES FOSSES	00ha 01a 59 ca

Tous les biens immobiliers appartenant à la Société et les bâtiments, ouvrages et équipements qui s'y trouvent sont, compte tenu des usages et tolérances généralement admis, conformes à toutes les lois et réglementations applicables, en particulier mais non exclusivement toutes législations et réglementations immobilières, sociales ou en matière d'installations classées, de pollution, d'amiante, nuisances diverses ou d'environnement.

Tous les certificats, autorisations et permis qui étaient ou sont nécessaires à l'usage ou l'occupation régulière de ces immeubles, ont été obtenus et sont pleinement valables.

Les actifs immobiliers de la Société sont en bon état d'utilisation et d'entretien. Aucune réparation ou dépense de remise en état significative ne s'avère nécessaire sur ces immeubles.

8.2. Origine de propriété :

La Société est propriétaire de l'immeuble ci-dessus désigné pour l'avoir acquis aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Laurent ALZAY, notaire à ROUEN le 13 juin 2025, auprès de la société SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE NATUP. Les parties renvoient à l'acte d'acquisition pour l'effet relatif et dispensent le rédacteur de toute mention à ce titre.

8.3. Renseignements d'urbanisme :

Le Cessionnaire est informé que la présente vente étant une cession d'usufruit de parts sociales et non d'immeuble, la réglementation afférente aux ventes d'immeubles et concernant notamment la fourniture d'un certificat d'urbanisme, n'est pas applicable sauf à ce que le Cessionnaire érige la production dudit certificat en condition déterminante à la signature des présentes.

En conséquence, le Cessionnaire dispense expressément le rédacteur des présentes de lui rapporter la preuve des déclarations ci-dessus par un certificat d'alignement et un certificat d'urbanisme, ou même une simple note de renseignement d'urbanisme.

Le Cédant précise toutefois que l'origine de propriété des terrains et des constructions et les servitudes existantes sur le terrain sont mentionnées dans l'acte d'acquisition, dont le Cessionnaire reconnaît avoir parfaite connaissance.

8.4. État des inscriptions grevant l'immeuble :

De même, pour les raisons exposées ci-dessus s'agissant d'une vente de parts sociales, le Cessionnaire dispense expressément le rédacteur des présentes de lui fournir un état d'inscription hypothécaire concernant l'immeuble.

Toutefois, le Cédant précise que l'acquisition de l'ensemble immobilier a été réalisée au moyen de fonds propres, et que par conséquent le bien n'est grevé d'aucune inscription.

8.5. Droit de préemption urbain renforcé :

La cession de l'usufruit temporaire des parts sociales ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 213-1 al 3 du Code de l'Urbanisme.

8.6. Lutte contre le saturnisme :

Le Cédant déclare que la Société n'a reçu aucune notification de la part du Préfet du Département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de

déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants. Ce diagnostic concerne les immeubles et parties d'immeubles à usage d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 1949 (articles L. 1334-7 et L. 1334-8 du Code de la Santé Publique), de sorte que l'immeuble, de par son affectation et sa date de construction, n'est pas concerné.

8.7. Lutte contre les termites :

Aux termes des dispositions de l'article L. 133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, « *Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.* »

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance, la Société n'a reçu aucune injonction de la Mairie en ce sens.

Par ailleurs, l'article L. 133-4 du même Code ajoute que « *Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire.* »

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance, il n'y a pas de présence de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble et qu'en conséquence aucune déclaration n'a été faite à ce titre en Mairie.

Enfin, l'article L. 133-5 du même Code précise que « *Lorsque dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.* »

Le Cédant déclare qu'à ce jour l'immeuble ne se trouve pas, à sa connaissance, dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites et autres insectes xylophages.

8.8. Réglementation relative à la prévention des risques naturels et technologiques :

Un état des risques et pollutions est annexé à l'acte d'acquisition du bien immobilier.

Il est précisé en outre que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou et L. 128-2 du Code des Assurances pendant la période où la Société en a été propriétaire.

8.9. Diagnostics techniques :

L'ensemble des diagnostics obligatoires dans le cadre d'une acquisition immobilière sont annexés aux actes d'acquisition de l'ensemble immobilier.

8.10. Bail consenti sur l'immeuble.

- L'ensemble immobilier précité est actuellement loué au profit de la société **A2K FINANCES ET GESTION**, société à responsabilité Limitée au capital de 5.000 €, dont le siège social est situé 4bis, rue Brissot-28100 DREUX, immatriculée au

Registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le numéro 993.341.296 aux termes d'un bail sous seing privé en date du 19 décembre 2025.

Le bail a été consenti pour une durée de neuf années. Il commence à courir à compter du 1^{er} janvier 2026 pour se terminer neuf ans plus tard.

Le loyer annuel est fixé à 45 000 € HT augmenté de la TVA au taux en vigueur, payable mensuellement et d'avance.

Le Cessionnaire atteste avoir reçu copie du bail avant la signature des présentes, et en connaître les charges et conditions, que les parties se dispensent de rappeler.

9. Immobilisations financières

La Société ne détient aucune participation dans aucune autre société ou autre groupement.

10. Personnel

La société n'emploie actuellement aucun salarié.

11. Garanties consenties

Aucune garantie n'a été consentie tant par la Société que par ses dirigeants.

12. Litiges

Aucun procès, aucun arbitrage, ni aucune procédure administrative ou autre n'est actuellement en cours ou, à la connaissance du Cédant, sur le point d'être intenté par ou contre la Société ou contre une personne physique ou morale dont elle pourrait être responsable.

13. Réglementation fiscale et sociale

Le Cessionnaire est informé que la Société n'a pas opté pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

La Société a fait, en temps voulu, toutes les déclarations fiscales, parafiscales, sociales et douanières prescrites par la législation et les règlements en vigueur. Elle ne fait, à ce jour, l'objet d'aucune notification de redressement, de contrôle ou de réclamation émanant des autorités fiscales, parafiscales, douanières, de sécurité sociale ou de tous autres services sociaux.

La Société s'est toujours conformée, jusqu'à la date de ce jour, à la réglementation en vigueur et au paiement en matière sociale de l'ensemble de ses cotisations à l'égard de la sécurité sociale, des allocations familiales et des différents organismes de retraite, de prévoyance et de chômage.

Les écritures comptables de la société tiennent compte de toutes les charges à payer, y compris toutes les charges sur les congés payés et autres charges de personnel, s'il en existe, même celles non déductibles sur le plan fiscal.

La Société est à jour de ses paiements et de l'exécution de toutes ses obligations contractuelles comme du règlement des cotisations et charges sociales de toute nature, ainsi que de tous impôts directs ou indirects, ou droits d'enregistrement.

14. Gestion de la Société depuis la constitution.

Le Cédant déclare que depuis la constitution de la Société, à ce jour :

- La Société n'a subi aucun changement défavorable dans sa situation financière, ni dans son actif ou dans son passif. L'activité de la Société n'a pas été modifiée et sa trésorerie n'a pas subi de détérioration notable.

- Le Cédant déclare qu'il n'a pas connaissance d'évènements ou de faits qui affectent à la date des présentes de manière significative et défavorable l'activité, les biens, les actifs, affaires ou situation de la Société.

- La Société a été gérée raisonnablement et suivant les règles et méthodes comptables, commerciales et fiscales habituellement suivies par la Société depuis sa constitution, et :

- ne s'est vue affectée d'aucune obligation, dette ou passif, à l'exception des dettes à court terme ou obligations ou passifs contracté dans le cours normal des affaires ;
- n'a consenti aucun prêt, aval ou garantie et n'a contracté aucun emprunt nouveau, autres que ceux mentionnés dans le corps des présentes ;
- n'a pas hypothéqué, gagé ou grevé d'un privilège, d'une charge ou d'une sûreté l'un quelconque de ces principaux actifs à l'exception de ce qui est mentionné dans le corps des présentes ;
- n'a vendu, cédé, aliéné, donné en location ou acquis aucun bien corporel ou incorporel, exception éventuellement faite des achats et ventes de fournitures et matériels de bureau, d'équipement dans le cours normal des affaires ;
- n'a consenti aucune remise de dette ou abandon de créance et n'a renoncé à aucun contrat substantiel au titre de l'activité ;
- n'a pas donné de caution ou de garantie au profit de tiers ;
- n'a cédé aucun procédé de fabrication, savoir-faire, invention, brevet, marque, nom commercial, droit d'auteur ou autre droit de propriété intellectuelle ;
- n'a pas cédé ou promis de céder à un tiers l'un quelconque des équipements, matériels, outillages ou autres immobilisations ;
- n'a conclu aucun contrat de travail ni accordé aucune promesse d'embauche ;
- n'a accordé, annoncé ou promis aucune augmentation exceptionnelle, individuelle ou générale, du montant du salaire, de la rémunération et autres avantages de ses employés et dirigeants, qu'elle qu'en soit la forme, sauf ce qui est prévu par la loi ou la Convention collective ou autres réglementations ou usages généraux applicables à la Société ;
- n'a pas subi de dommages ou pertes de ses actifs, couverts ou non par une police d'assurance ;
- n'a acquis ou ne s'est engagée à acquérir ou à prendre en crédit-bail ou location financière aucun immeuble, terrain ou droits immobilier, ni aucun équipement, matériel, outillage ou immobilisation quelconque ;
- n'a effectué ou autorisé aucun investissement susceptible de mettre en péril l'exploitation du fonds, ni n'a procédé à aucun acte de disposition ou opération sortant du cadre de la gestion courante et normale de son exploitation ;

- l'Assemblée Générale des associés de la Société n'a décidé d'aucune distribution d'acomptes sur dividendes ou de dividendes, ou autres distributions, notamment par voie de réduction du capital social, ni d'aucune opération sur le capital de la Société ;

Le Cessionnaire déclarant suffisamment connaître la Société par la communication préalable des documents qui lui a été faite, les Parties dispensent le rédacteur des présentes de toutes déclarations complémentaires relatives à la Société ou à la capacité du Cédant.

La société A2K FINANCES ET GESTION, locataire des locaux de la SCI 81 SAINT MARTIN, s'est déclarée intéressée par une prise de participation au capital de celle-ci, même temporaire au regard de l'intérêt économique que représente pour elle une telle opération :

- D'une part, ayant en charge les travaux d'aménagement lié à son exploitation, la SARL A2K FINANCES ET GESTION souhaite sécuriser son investissement, de manière plus importante que par le simple bail existant, mais également maîtriser d'avantage l'immeuble qui abritera son activité durant les prochaines années ;
- D'autre part, elle recherche les moyens de réduire le coût d'occupation dans les locaux, ainsi que de disposer d'une meilleure maîtrise des loyers, dans un marché immobilier tendu ces dernières années.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées afin d'arrêter les termes de la présente convention, le présent exposé préalable en faisant partie intégrante.

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

TITRE I. CONVENTION DE CESSION

ARTICLE I.1 – CESSION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DE QUATRE VINGT CINQ PARTS SOCIALES

I.1.1. Par les présentes, le Cédant, soussigné de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, au Cessionnaire soussigné de seconde part qui accepte, l'usufruit de QUATRE VINGT CINQ (85) parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune de la SCI 81 SAINT MARTIN, numérotées 1 à 85 sur les 85 parts dont il est titulaire dans la Société.

I.1.2. La cession de l'usufruit est consentie et acceptée à compter de la date de signature des présentes et pour une durée expirant **le 31 décembre 2040 à minuit**.

Cet usufruit s'éteindra à l'expiration de cette durée, époque à laquelle se trouvera reconstituée la pleine propriété des parts ci-dessus visées.

ARTICLE I.2 – PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire sera titulaire du droit d'usufruit des 85 parts sociales n°1 à 85 objets des présentes, à compter de ce jour et pour la durée visée ci-dessus. En conséquence de quoi, le Cédant sera nu-propriétaire desdites parts à compter de ce jour, et en aura donc la jouissance à compter de l'extinction de l'usufruit temporaire acquis par le Cessionnaire.

Les charges et conditions attachées à la présente vente d'usufruit temporaire de droits sociaux figurent dans la convention de démembrement ci-après, intégrée au **Titre II** du présent acte.

ARTICLE I.3. PRIX ET REGLEMENTS

I.3.1. Montant du prix

La cession de l'usufruit de 85 parts numérotées 1 à 85 est consentie et acceptée moyennant le prix principal **VING TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE CINQ EUROS (23 645 €)** correspondant à la valeur économique de l'usufruit, déterminée comme il est expliqué ci-après dans la convention de démembrement.

I.3.2. Règlement du prix

Le prix sera réglé par virement sur le compte bancaire du Cédant, en une ou plusieurs fois et au plus tard le 31/01/2026 ; le Cédant consent en effet un crédit vendeur sans intérêt au Cessionnaire jusqu'à la date convenu ci-dessus.

A défaut de règlement complet avant la date ci-dessus prévue, le crédit vendeur deviendra exigible de plein droit, et sera productif d'un intérêt de retard au taux légal annuel majoré de cinq points, nonobstant la faculté pour le Cédant d'en demander l'exigibilité en justice, outre toute demande de dommages-intérêts dont ils pourraient se prévaloir.

ARTICLE I.4. - AGREMENT DE LA CESSION

Conformément à l'article 16 des statuts de la Société, les présentes cessions sont soumises à l'agrément préalable des associés obtenu à la majorité des trois quarts des parts détenues par plus d'un tiers des associés.

Monsieur Abdelkader KADI et la Société IDAK, intervenant aux présentes, étant les seuls associés de la SCI 81 SAINT MARTIN, déclarent consentir à l'unanimité à ladite cession d'usufruit de parts sociales et agréent la société A2K FINANCES ET GESTION en qualité de nouvelle usufruitière des parts de la Société.

FIN DU TITRE I

TITRE II. CONVENTION DE DEMEMBREMENT

ARTICLE II.1. METHODE DE VALORISATION DE L'USUFRUIT ECONOMIQUE

Les Parties ont déterminé la valeur de l'usufruit temporaire sans retenir la valeur fiscale de ce dernier déterminée en application de l'article 669II du Code général des Impôts.

L'usufruit économique des parts de la Société a été déterminé par la Valeur Nette Actualisée (VAN) du flux de trésorerie net d'IS, remontant à la société Cessionnaire chaque année, en se basant sur la valeur locative, nette de charges usufruituaires, la durée de l'usufruit, ainsi que le rendement locatif.

Le détail du calcul de l'usufruit économique figure en annexe (**Annexe II.1**).

ARTICLE II.2. EXTINCTION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE

II.2.1. Extinction à terme.

L'usufruit s'éteindra le **31 décembre 2040 à minuit**, comme prévu dans la convention de cession. Il s'éteindra toutefois automatiquement et par anticipation en cas de dissolution de la personne morale du Cessionnaire.

En cas d'extinction de l'usufruit, et conformément à l'article 617 du Code Civil, la pleine propriété sera alors immédiatement reconstituée sur la tête des nus-propriétaires, ces derniers retrouvant alors immédiatement le droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits.

II.2.2. Extinction anticipée.

Toutefois, les parties pourront décider d'un commun accord, notamment en cas de difficulté financière du Cessionnaire, d'éteindre par anticipation l'usufruit. Le prix de rachat de l'usufruit restant sera fixé en fonction du tableau figurant en annexe (**Annexe II.1**) et relatif à l'évaluation de l'usufruit économique.

Il est toutefois convenu qu'en cas de modification des éléments ayant servi de base à la valorisation de l'usufruit, (telle qu'un refinancement d'emprunt, modification des conditions locatives, nouvelle acquisition immobilière), le prix de rachat de l'usufruit sera recalculé selon la même méthode que celle figurant à l'**annexe II.1**.

En cas de cession du bien immobilier figurant actuellement à l'actif de la SCI, et ayant servi à la détermination de la valeur de l'usufruit, l'usufruitier disposera alors d'une option de revente de l'usufruit au nu-propriétaire, lequel lui consent à ce titre une promesse irrévocable d'achat.

Le prix de vente sera fixé selon les mêmes modalités que celles prévues ci-dessus.

L'usufruitier devra faire connaître au nu-propriétaire, par LRAR dans les 30 jours suivant la vente du bien immobilier, s'il souhaite lever cette option de vente :

- A défaut de levée d'option dans le délai, la promesse d'achat ainsi consentie deviendra caduque sans indemnité de part ni d'autres ;
- En cas de levée d'option dans le délai, le rachat de l'usufruit temporaire, entraînant son extinction anticipée, devra être effectué dans un délai de 30 jours suivant cette

levée d'option, ou, en cas de désignation d'un expert comme il est prévu ci-après, dans les 30 jours de la fixation du prix par cet expert.

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le prix de revente de l'usufruit, celui-ci sera définitivement fixé par un tiers expert que le Cédant et le Cessionnaire désigneront d'un commun accord, et ceci dans un délai maximal de huit (8) jours à partir de la demande qui en sera faite par l'une des parties.

À défaut d'accord des parties sur la désignation de ce tiers expert dans le délai ci-dessus imparti, il y sera procédé par voie d'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du siège social de la SCI, saisi comme en matière de procédure accélérée au fond par la partie la plus diligente.

Cet expert constituera le tiers visé à l'article 1592 du Code Civil et aura pour mission d'établir le prix de vente selon les modalités convenues au présent protocole. Si ce tiers ne veut ou ne peut déterminer ce prix, un autre tiers expert sera alors désigné dans les mêmes conditions avec la même mission.

Les parties offriront toutes les facilités nécessaires à l'expert pour mener à bien ses investigations et lui communiqueront toutes les informations demandées.

L'expert devra remettre son rapport définitif dans les trois (3) mois de sa désignation.

Sa décision s'imposera aux parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Les honoraires du tiers expert seront supportés pour moitié par chacune des parties.

ARTICLE II.3. DROIT DE PREFERENCE DU NU-PROPRIETAIRE

L'usufruitier s'engage à soumettre tout projet de cession des droits d'usufruit qu'il détient sur les parts de la Société aux termes des présentes au droit de préférence qu'il confère au nu-propiétaire dans les conditions ci-après définies.

II.3. 1. Domaine d'application du droit de préférence :

Sont visées par la présente clause les cessions ou transmissions et plus généralement toute opération à titre gratuit ou onéreux entraînant un transfert des droits d'usufruit, portant sur les titres démembrés aux termes des présentes, ainsi que sur toute valeur mobilière donnant accès immédiat ou à terme au capital ou aux droits de vote de la Société et qui seraient issus desdites parts.

Sont également visées toutes cessions des titres de la société Cessionnaire ayant pour effet d'en modifier le contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Le nantissement des titres n'est pas assimilé à une cession et peut être réalisé librement, sous réserve des stipulations statutaires. Toutefois, la mise en vente ou l'attribution des titres nantis sera soumise au droit de préférence.

Ne sont pas soumises au droit de préférence les mutations à titre gratuit ou onéreux intervenant entre les soussignés.

II.3.2. Conditions d'exercice du droit de préférence :

a) l'usufruitier devra immédiatement notifier son projet de cession au nu-propiétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, contenant l'identité de l'acquéreur proposé, le nombre de titres dont la cession est envisagée, le prix offert ou la valeur retenue (en cas d'apport de l'usufruit ou de vente de la société usufruitière aboutissant à un changement de contrôle) et les conditions de l'opération. Toute notification ne respectant pas les conditions ci-dessus serait nulle et non avenue.

b) Dans le délai de 30 jours civils à compter de la réception de cette notification, le nu-propiétaire devra faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'usufruitier sa décision d'exercer son droit de préférence aux mêmes prix et conditions que ceux contenus dans le projet de cession.

Le nu-propiétaire disposera de la faculté de se porter acquéreur directement ou de faire acquérir les titres par toute personne physique ou morale qu'il déciderait de se substituer.

c) En cas d'exercice du droit de préférence visé ci-dessus, l'usufruitier-cédant ne pourra se prévaloir d'un droit de repentir et renoncer à la cession, sauf accord commun des parties.

d) La cession des titres préemptés devra alors être réalisée dans le délai de 30 jours civils à compter de la réception de la notification par l'usufruitier de la décision du nu-propiétaire d'exercer son droit de préférence.

e) A défaut de réponse de ce dernier dans le délai qui lui est imparti ci-dessus, ou à défaut de réalisation de la cession dans le délai susvisé et qui serait dû à un manquement exclusif de sa part, l'usufruitier pourra alors réaliser librement la cession envisagée aux conditions initiales notifiées, sous réserve des stipulations statutaires.

ARTICLE II.4. ETAT DE L'IMMEUBLE ET DISPENSE DE CAUTION

Les parties ont convenu d'un commun accord de ne pas dresser d'état des lieux par voie d'huissier.

Au titre des parts sociales objet du présent démembrement, le Cédant déclare qu'elles ne sont pas soumises à nantissement et qu'il en a la libre disposition, et dispense expressément le rédacteur des présentes de fournir un certificat d'inscription sur lesdites parts sociales.

Pour sa part, le Cessionnaire déclare être suffisamment informé sur l'actif et le passif de la Société, au regard des documents qui lui ont été préalablement communiqués, de la visite préalable des biens qu'il en a faite, et de la description de l'état des immeubles, du bail en cours et de l'état d'endettement de la Société.

Pour garantir l'exécution de l'obligation de jouir de manière raisonnable et normale et de restituer les biens reçus dans l'état où il les a reçus, l'usufruitier est informé qu'il est tenu par la loi de fournir une caution, sauf s'il en est dispensé dans l'acte constitutif de l'usufruit. Par dérogation aux articles 601 et suivants du Code Civil, le nu-propiétaire dispense expressément l'usufruitier de fournir une caution. Il se réserve toutefois la faculté de l'exiger s'il estime ses intérêts menacés.

ARTICLE II.5. CONDITIONS DU DEMEMBREMENT

La présente cession d'usufruit est consentie et acceptée aux conditions ci-après :

II.5.1. Droits pécuniaires :

Le Cessionnaire aura droit aux dividendes afférents aux parts dont l'usufruit est présentement cédé et qui seront distribués par la Société postérieurement aux présentes, et ce jusqu'à l'extinction du démembrement. De convention expresse, les dividendes à distribuer et provenant du bénéfice réalisé l'année de l'extinction du démembrement seront acquis au Cessionnaire. Toutes autres sommes mises en distribution et prélevées sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou assimilées reviendront au Cédant, nu-propiétaire des parts sociales.

De même, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou sommes assimilées, les parties conviennent d'augmenter par priorité le montant du nominal de chaque part sans création de nouvelles. S'il venait malgré tout à être créé de nouvelles parts, les parts nouvelles attribuées le seront au profit du Cédant qui les détiendra en nue-proprieté, l'usufruit revenant au Cessionnaire.

II.5.2. Répartition des droits de vote et affectation du résultat :

Le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en pleine propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte. Ils disposent du droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société réservé au nu-propiétaire.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme ceux des autres associés, mentionnés au procès-verbal, quand bien même ils ne disposeraient pas du droit de vote au titre de la résolution concernée.

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

- l'approbation des comptes sociaux ;
- l'affectation ainsi que la répartition du résultat ;
- les décisions afférentes à la gestion locative des immeubles propriétés de la Société.

Et pour les décisions extraordinaires modificatives des statuts ayant pour objet :

- l'affectation et la répartition des résultats,
- l'augmentation et la réduction de capital,
- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;
- le droit de vote ;
- la révocation d'un gérant.

Ainsi que pour toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions extraordinaires et celles ayant un caractère exceptionnel, étant ici précisé que l'usufruitier disposera d'un droit de veto en cas de cession d'immeubles.

La valeur de l'usufruit acquis par le Cessionnaire étant égale à la valeur actualisée de la trésorerie appréhendable, les parties conviennent dès lors ce qui suit :

- l'usufruitier ne pourra distribuer que la trésorerie disponible telle qu'elle résultera du bilan arrêté lors de la clôture de l'exercice ;
- le résultat comptable non appréhendable faute de trésorerie disponible sera obligatoirement affecté au compte report à nouveau, et ne pourra en aucun cas être affecté au compte courant de l'usufruitier. Si les sommes mises en report à nouveau devenaient distribuables en cas de trésorerie suffisante, il pourrait alors les prélever dans la limite de la trésorerie appréhendable.

II.5.3. Augmentation de capital :

De convention expresse entre les Parties, le droit préférentiel de souscription attaché aux parts appartient au Cédant en cas d'augmentation de capital en numéraire.

Si celui-ci vend les droits de souscription, les sommes provenant de la cession ou les biens acquis par lui au moyen de ces sommes sont soumis à l'usufruit. S'il n'exerce pas son droit, le Cessionnaire pourra se substituer à lui pour souscrire aux parts nouvelles ou vendre les droits.

Dans ce dernier cas, le Cédant peut exiger le réemploi des sommes provenant de la cession : les biens ainsi acquis seront compris dans l'usufruit.

Les parts nouvelles ainsi créées appartiendront au Cédant pour la nue-propriété et au Cessionnaire pour l'usufruit.

Toutefois, en cas de versement de fonds effectués par les parties pour réaliser ou parfaire une souscription, les parts nouvelles appartiennent à l'un et l'autre à concurrence de la valeur des droits de souscription ; le surplus des parts nouvelles appartient en pleine propriété à celui qui a versé les fonds.

II.5.4. Réduction de capital :

En cas de réduction de capital par suite de pertes, de regroupement ou de division de parts intervenant dans la société, le régime applicable est celui visé ci-dessus.

ARTICLE II.6. APPORTS EN COMPTE COURANT

Les parties déclarent avoir pris connaissance des dispositions du Code Civil définissant la répartition des charges de réparations et entretiens entre usufruitier et nu-propriétaire :

En application de l'article 605 du Code Civil : *« L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu. »*

En application de l'article 606 du Code Civil : *« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »*

La Jurisprudence (Cass. Civ 3^{ème} 13 juillet 2005) a en outre précisé les notions de grosses réparations et de dépenses d'entretien : d'une manière générale constituent des grosses réparations celles qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, et des dépenses d'entretien celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble.

En conséquence, en cas de difficulté de trésorerie de la Société ne permettant pas d'assumer de telles dépenses, l'usufruitier et le nu-propiétaire s'engagent à effectuer les apports en compte courant nécessaires et ce en fonction de la nature des dépenses envisagées (entretien ou grosses réparations) ; de telle sorte que chaque partie assume ces obligations aux regard des articles 605 et 606 du Code civil et fasse les apports nécessaires en compte courant , au même titre que si la charge lui avait été imposée en cas de détention directe de droits démembrés sur l'immeuble.

ARTICLE II.7. EXECUTION DE LA CONVENTION

La présente convention de démembrement est formée dans les termes de l'article 1103 du Code Civil. Ainsi, chaque Partie s'engage à adopter les résolutions visant à adapter les statuts de la Société dans un sens conforme aux charges et conditions de la présente convention de démembrement, de telle sorte qu'elle reçoive pleine et entière applicabilité.

Les Parties sont informées des termes de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose : *« Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier. »*

En cas de refus de l'usufruitier de satisfaire à ses obligations, le Cédant pourra en poursuivre l'exécution forcée par voie judiciaire, voire invoquer la déchéance de l'usufruit sur le fondement de l'article 618 du Code Civil.

ARTICLE II.8. MODIFICATION DES STATUTS DE LA SCI 81 SAINT MARTIN

En application de la présente convention de démembrement, les parties s'engagent à faire le nécessaire afin de modifier les statuts de la SCI 81 SAINT MARTIN comme suit :

« ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **MILLE EUROS (1 000 €)**.

Il est divisé en **CENT (100) parts de DIX EUROS (10 €)** chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à Monsieur Abdelkader KADI, nu-propiétaire de QUATRE VINGT CINQ parts sociales, sous l'usufruit temporaire de la SARL A2K FINANCES ET GESTION, numérotées de 1 à 85, ci 85 parts
- à la société IDAK, QUINZE parts sociales en pleine propriété, numérotées de 86 à 100, ci 15 parts

- à la SARL A2K FINANCES ET GESTION, usufruitière jusqu'au 31/12/2040 de quatre-vingt-cinq parts sociales, numérotées 1 à 85.

**TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL :
100 PARTS SOCIALES.**

ARTICLE 8. AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital pourra être augmenté ou diminué, en une ou plusieurs fois, par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Ces opérations d'augmentation et de réduction du capital, pourront avoir lieu, selon les cas, au moyen de création de parts sociales nouvelles, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

L'augmentation de capital pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une capitalisation de réserves ou de bénéfices.

En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Les associés organiseront, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductibles ou primes d'émission. La réduction de capital a lieu en vue de la résorption des pertes ou en vue, soit du remboursement, soit du rachat des parts sociales ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves ou sommes assimilées, les parties conviennent d'augmenter par priorité le montant du nominal de chaque part sans création de nouvelles. S'il venait malgré tout à être créé de nouvelles parts, les parts nouvelles attribuées le seront pour la nue-propriété au profit du nu-propriétaire existant, l'usufruit revenant à l'usufruitier existant.

En cas de réduction de capital par suite de pertes, de regroupement ou de division de parts intervenant dans la société, le régime applicable est celui visé ci-dessus.

ARTICLE 14. INDIVISIBILITE DES PARTS ET PERMANENCE DES DROITS ET OBLIGATIONS CORRESPONDANTS :

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.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

En cas de démembrement, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en pleine propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte. Ils disposent du droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société réservé au nu-proprétaire.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme ceux des autres associés, mentionnés au procès-verbal, quand bien même ils ne disposeraient pas du droit de vote au titre de la résolution concernée.

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

- l'approbation des comptes sociaux ;*
- l'affectation ainsi que la répartition du résultat ;*
- les décisions afférentes à la gestion locative des immeubles propriétés de la Société.*

Et pour les décisions extraordinaires modificatives des statuts ayant pour objet :

- l'affectation et la répartition des résultats,*
- l'augmentation et la réduction de capital,*
- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;*
- le droit de vote ;*
- la révocation d'un gérant.*

Ainsi que pour tout décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Le droit de vote appartient au nu-proprétaire pour toutes les autres décisions extraordinaire et celles ayant un caractère exceptionnel, étant ici précisé que l'usufruitier disposera d'un droit de veto en cas de cession d'immeubles.

Dans le cas où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-proprétaire sera également convoqué ou consulté mais ne pourra que prendre part aux discussions de manière consultative, son avis pouvant être consigné sur le procès-verbal.

Dans le cas où le droit de vote appartient au nu-proprétaire, l'usufruitier sera également convoqué ou consulté mais ne pourra que prendre part aux discussions de manière consultative, son avis pouvant être consigné sur le procès-verbal.

Si en application des dispositions statutaires prévues pour un démembrement des parts, certaines clauses étaient contraires aux dispositions d'ordre public, les dispositions statutaires ne recevraient pas application, les règles impératives se substituant alors pour les articles concernés aux règles conventionnelles susvisées.

ARTICLE 27. RESULTATS. AFFECTATION ET REPARTITION

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.

Le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire peuvent être mis en distribution ou portés, en tout ou partie, à un compte de réserves.

En cas de démembrement de propriété, même temporaire, il sera procédé comme suit :

- *Le bénéfice social et le report à nouveau bénéficiaire, et de façon plus générale le résultat courant de l'exercice, s'ils sont mis en distribution, reviendront exclusivement à l'usufruitier des parts ; l'usufruitier ne pourra toutefois distribuer que la trésorerie disponible telle qu'elle résultera du bilan arrêté lors de la clôture de l'exercice. Le résultat comptable non appréhendable faute de trésorerie disponible sera obligatoirement affecté au compte report à nouveau, et ne pourra en aucun cas être affecté au compte courant de l'usufruitier. Si les sommes mises en report à nouveau devenaient distribuables en cas de trésorerie insuffisante, il pourrait alors les prélever dans la limite de la trésorerie appréhendable.*
- *Les réserves, ainsi que le résultat exceptionnel issu notamment de la cession d'immobilisations, s'ils sont mis en distribution, reviendront au nu-propriétaire. »*

FIN DU TITRE II

TITRE III. STIPULATIONS COMMUNES

ARTICLE III.1. 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 depuis sa constitution, la Société a été gérée de telle façon qu'aucun engagement de quelque nature que ce soit n'est venu interrompre la conduite normale, et raisonnable, des affaires de ladite société et que toutes les actions entreprises depuis cette date étaient nécessaires à la continuité de l'entreprise,
- que la Société SCI 81 SAINT MARTIN 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 les 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.

ARTICLE III.2. SORT DU RESULTAT AU TITRE DE L'EXERCICE EN COURS

Les parties, après avoir rappelé qu'en application des dispositions légales et de la doctrine administrative actuellement en vigueur (notamment réponse ministérielle Péricard : AN 30-8-1993 p 2707 n°738), l'intégralité des résultats de la Société est imposée au nom des seuls associés présents à la clôture de l'exercice, décident d'un commun accord d'appliquer ce principe, sans effectuer un quelconque prorata de répartition entre elles.

En conséquence de quoi :

- si le résultat de l'exercice en cours ressort bénéficiaire à la clôture, le Cessionnaire supportera seul la charge fiscale afférente sur le bénéfice réalisé sur la totalité de l'exercice.
- si le résultat de l'exercice en cours ressort déficitaire à la clôture, le Cessionnaire aura seul le droit d'imputer le déficit sur son revenu, en respectant les règles fiscales en vigueur. Le Cédant ne pourra en aucun cas imputer le déficit réalisé au titre de l'exercice en cours, y compris partiellement.

ARTICLE III. 3. CLAUSE D'INFORMATION

Les Parties déclarent avoir traité directement entre elles en toute connaissance de cause, après étude personnelle de l'affaire, des documents juridiques et des documents comptables, sans le concours ni l'entremise du rédacteur des présentes, lequel a été exclusivement chargé de recevoir leurs déclarations et rédiger à leur

gré les conventions intervenues entre elles. Elles reconnaissent que lecture intégrale du présent acte a été faite avant signature, et qu'elles en ont chacune suivi la lecture et participé à son collationnement au moyen de l'exemplaire de l'acte qui leur a été remis à cet effet.

ARTICLE III. 4. DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le présent acte sera enregistré à la Recette des Impôts territorialement compétente.

À cet effet, le Cédant déclare :

- (1) Que la SOCIÉTÉ est soumise à l'Impôt sur le Revenu.
- (2) Que la SOCIÉTÉ est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726, § I-2°, du Code Général des Impôts.
- (3) Que les parts cédées représentent un apport en numéraire, de sorte que les dispositions de l'article 727 du Code Général des Impôts ne trouvent pas à s'appliquer.
- (4) Que la société n'est pas une société mentionnée à l'article 1655 ter du CGI ,
- (5) Que la participation cédée ne confère pas au Cessionnaire, directement ou indirectement, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI,
- (6) Que le Cessionnaire ne s'est pas engagé à acquitter, directement ou indirectement, des dettes contractées auprès du Cédant par la société.

L'usufruit correspond au droit d'usage et au droit de percevoir les revenus issus de ces parts ou actions. **En application des jurisprudences Cass. Com n°20-10.112 du 04/01/2023 et Cass.Com. N°20-18.884 du 30/11/2022, confirmé par la Doctrine administrative BOI-ENR-DMTOM-40-10-20 N°140, la cession de l'usufruit de droits sociaux n'emporte pas mutation de la propriété des droits sociaux et n'est donc pas soumise au droit d'enregistrement proportionnel prévu à l'article 726 I 2° du CGI.**

Les parties requièrent donc l'enregistrement des présentes au droit fixe de 125€.

ARTICLE III. 5. FISCALITE LIEE A LA VENTE DU PREMIER USUFRUIT TEMPORAIRE

Le Cédant déclare être informé des dispositions de l'article 13,5 du Code Général des Impôts, en vertu duquel le produit de la première cession à titre onéreux d'un même 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.

Le Cédant effectuera toute déclaration nécessaire à cet effet.

ARTICLE III. 6. FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

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

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.

ARTICLE III.7. FRAIS

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

Les droits d'enregistrement seront à la charge exclusive du Cessionnaire.

ARTICLE III.8. ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs siège et adresse respectifs figurant en tête des présentes.

Tous litiges et contestations relatifs à l'interprétation et à l'exécution des présentes et de leurs suites seront soumis aux juridictions compétentes du ressort du siège social de la Société.

ARTICLE III.9. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et reconnaissent avoir été informé par le rédacteur des présentes des sanctions en cas d'inexactitude de cette déclaration.

ARTICLE III.10. INDIVISIBILITE-ANNEXES

Il est expressément convenu entre les parties que la cession de l'usufruit des titres et les divers engagements faisant l'objet de la présente convention, ainsi que ses annexes, font partie d'une opération globale, que l'ensemble des opérations qui résultent de la présente convention est indissociable et qu'aucune exécution partielle ne saurait avoir lieu.

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu en mains propres un exemplaire de l'acte d'acquisition de l'immeuble et de ses annexes, lesquelles comprennent notamment le contrat de prêt, les diagnostics et le bail actuellement en cours.

Sont annexés aux présentes :

Annexe II.1 : Détail du calcul de l'usufruit économique et Valorisation de l'usufruit temporaire en cas de rachat anticipé

ARTICLE III.10. SIGNATURE PAR VOIE ELECTRONIQUE – CONVENTION DE PREUVE

Le présent acte est signé électroniquement par les Parties, à la date indiquée dans le certificat de signature électronique correspondant, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

Dans les conditions prévues par l'article 1367 considéré, les Parties reconnaissent que cette signature électronique manifeste valablement leurs consentements respectifs aux droits et obligations qui découlent, pour elles, du présent acte.

Ainsi, les Parties déclarent que le présent acte sous sa forme électronique constitue une preuve littérale et qu'il a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposée.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par le logiciel « Yousign » correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et l'acte.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte signé sous forme électronique.

Signé électroniquement à effet du 23 décembre 2025.

Le Cédant

Monsieur Abdelkader KADI,

Abdelkader KADI

✓ Certifié par Yousign

Signé le 23-12-2025

Le Cessionnaire

La SARL A2K FINANCES ET GESTION

Représentée par **Monsieur Abdelkader KADI**

Abdelkader KADI

✓ Certifié par Yousign

Signé le 23-12-2025

L'Intervenant

La SC IDAK

Représentée par **Monsieur Abdelkader KADI**

Abdelkader KADI

✓ Certifié par Yousign

Signé le 23-12-2025

Enregistre à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
EURE-ET-LOIR

Le 26/12/2025 Dossier 2026 00000323, référence 2804P01 2025 A 01467

Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros

Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros



Valorisation économique de l'usufruit temporaire parts SCI 81 SAINT MARTIN

Détail de l'évaluation de l'usufruit économique

Le barème de calcul de l'usufruit de l'article 669 du Code Général des Impôts s'impose pour le calcul des droits de mutation basé sur la valeur vénale du bien cédé.

En revanche, cet article ne s'impose pas aux parties entre elles, qui peuvent déterminer un prix librement.

(Réponse ministérielle Grosskosst, JOAN, 28 juin 2005, p 6466)

Toutefois, le montant doit être valorisé en respectant notamment :

- L'intérêt de la société qui en fait l'acquisition, afin d'éviter tout abus de droit sociaux ou acte anormal de gestion.
- L'intérêt du dirigeant pour permettre le calcul de l'impôt sur le revenu.

Faute de méthode légale pour calculer l'usufruit économique la doctrine majoritaire précise que les droits démembrés doivent être calculés en utilisant la méthode du cash-flow actualisé.

L'usufruit économique des parts de la SCI est déterminé par la Valeur Nette Actualisée (VAN) du flux de trésorerie net d'IS, remontant à la holding chaque année, c'est-à-dire que l'on prend en compte le taux de rendement des parts de la SCI, ainsi que la durée d'usufruit.

Pour la calculé la valeur de l'usufruit on prend en compte les paramètres suivants :

- Les loyers
- les charges de la SCI
- les échéances d'emprunt (intérêts d'emprunt compris)
- l'IS (théorique)

L'usufruit économique des parts de la SCI est déterminé par la Valeur Nette Actualisée (VAN) du flux de trésorerie net d'IS, remontant à la société d'exploitation chaque année.

$$VAN = \sum_{i=1}^n \frac{\text{valeurs}_i}{(1 + \text{taux})^i}$$

Taux d'actualisation : 6.40%

Année	Valeur locative	Charges usufruituaire	Emprunt	IS	Trésorerie nette	Taux d'actualisation	Valeur actualisée
2025	6 375		-5 470	5 702	6 607	6.40%	6 210
2026	38 441		-32 819	-3 962	1 660	13.21%	1 467
2027	38 633		-32 819	-4 134	1 680	20.46%	1 395
2028	38 827		-32 819	-4 309	1 698	28.16%	1 325
2029	39 021		-32 819	-4 487	1 715	36.37%	1 257
2030	39 216		-32 819	-4 668	1 729	45.10%	1 192
2031	39 412		-32 819	-4 851	1 742	54.38%	1 128
2032	39 609		-32 819	-5 038	1 752	64.26%	1 067
2033	39 807		-32 819	-5 228	1 761	74.78%	1 007
2034	40 006		-32 819	-5 420	1 767	85.96%	950
2035	40 206		-32 819	-5 616	1 771	97.86%	895
2036	40 407		-32 819	-5 815	1 773	110.53%	842
2037	40 609		-32 819	-6 017	1 773	124.00%	791
2038	40 812		-32 819	-6 223	1 770	138.34%	743
2039	41 016		-32 819	-6 432	1 766	153.59%	696
2040	41 221		-27 349	-6 643	7 229	169.82%	2 679
						Montant total :	23 645

(Montants exprimés en euros)

La Cour de cassation (Civ. 1° 25 février 1997) pose le principe que les droits démembres doivent être évalués en tenant compte :

- **De la durée du démembrement**
- **Du taux de rendement du bien démembre**

Il est prévu dans les baux en cours que les différentes charges (taxe foncière, assurances, électricité,...) sont à la charge du locataire.

Les flux de revenus sont basés selon le bail sur l'indice du coût de la construction. Cet indice étant fluctuant nous n'avons pas tenu compte d'augmentation de loyer sur toute la période, afin de ne pas pénaliser le groupe de sociétés.

La durée prévue pour le démembrement est de 11 ans. Au terme de cette période, l'usufruit s'éteindra (article 617 du code civil*) ;

Nous pouvons constater que compte tenu du prix d'acquisition des parts de la SCI, la rentabilité nette d'IS pour l'entreprise de l'opération est d'environ 6%. Ce qui comparé au rendement actuel des sicav (0.5% brut), est une très bonne opération.

En cédant l'usufruit de leurs parts, Monsieur KADI percevra en compensation 23 645 € qui sera imposable au barème de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des revenus fonciers (Article 13-5 du CGI *) et soumis aux prélèvements sociaux.

Sortie anticipée du démembrement

En cas de souhait de sortir de manière anticipée du démembrement par le nu-propiétaire, il convient d'évaluer la valeur restante de l'usufruit acquis chaque année.

La valeur de l'usufruit étant librement convenu entre les parties, elles conviennent de fixer la valeur chaque année au montant N – la valeur annuelle actualisée.

Années	Valeur actualisée	Valeur de rachat de l'usufruit*
2025	3995	11306
2026	-924	7311
2027	-912	8235
2028	-900	9147
2029	-888	10047
2030	-877	10935
2031	-865	11812
2032	-854	12677
2033	-842	13531
2034	-830	14373
2035	5103	15203
2036	10100	10100
2037	791	4910
2038	743	4119
2039	696	3376
2040	2680	2680
		Extinction de l'usufruit

Attention en cas de sortie anticipée, le montant des droits d'enregistrement dus, augmentera en même temps que la valeur des parts chaque année.