

CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société OA INVEST, Société civile au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 18, Boulevard Montmartre 75009 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 924 942 337, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Antoine TRAN HUU,

Ci-après dénommée "l'associé cédant"

D'une part,

ET

La société SELAS FERTILITÉ GOURGAUD, société d'exercice libéral par actions simplifié, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 7 Avenue Gourgaud 75017 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 941 473 134, représentée aux présentes par sa Présidente, Madame Chloé LE GUAY,

Ci-après dénommée "l'usufruitier cessionnaire",

D'autre part,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à Paris du 27 février 2025, il existe une société civile immobilière dénommée 717 GOURGAUD, au capital de 150 000 euros, divisé en 15 000 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 7 Avenue Gourgaud 75017 PARIS, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 941 540 122 pour une durée de 99 années.

La société 717 GOURGAUD a pour objet principal « *l'achat, la gestion et éventuellement la vente de tous immeubles bâtis ou non bâtis en totalité ou en partie sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère civil de la Société ; la location ou la gestion de tous immeubles pour son compte ; la participation, par tous moyens, à toute opération pouvant se rapporter à son objet, par voie de création de sociétés nouvelles, de souscription ou d'achat de titres ou de droit sociaux, de fusion ou autrement.* »

Le gérant actuel de ladite Société est Madame Chloé LE GUAY.

- **Madame Chloé TRAN LE GUAY** titulaire de 7 500 parts sociales en pleine propriété,
- **Société FONDORIAN**, titulaire de 4 050 parts sociales en pleine propriété,
- **Société OA INVEST**, titulaire de 3 450 parts sociales en pleine propriété,

L'associé cédant, propriétaire de 3 450 parts sociales de la Société a exprimé son intention de constituer un usufruit temporaire des 3 450 parts sociales lui appartenant au profit de l'usufruitier cessionnaire.

Par les présentes les parties constatent donc la constitution de l'usufruit et sa cession temporaire ainsi que le transfert de jouissance des parts sociales dont l'usufruit est cédé à compter de la signature des présentes, contre paiement du prix stipulé.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

1- CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, la société OA INVEST cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société SELAS FERTILITÉ GOURGAUD qui accepte, l'usufruit de 3 450 parts sociales de 10 euros chacune, lui appartenant dans la Société.

2- JOUISSANCE - DURÉE DE L'USUFRUIT

L'usufruitier cessionnaire aura la jouissance des parts sociales sur lesquelles porte l'usufruit cédé à compter de ce jour et pour une durée de 20 années qui expirera le 16 novembre 2045.

À l'expiration de cette période de 20 années et à défaut de renouvellement, la société OA INVEST, associée nu-propriétaire, retrouvera de plein droit et sans formalité, la pleine et entière propriété des parts sociales démembrées.

L'usufruitier cessionnaire percevra les fruits attachés à l'usufruit cédé et aura seul droit à tous les bénéfices qui seront mis en distribution sur la part dont l'usufruit est cédé à compter de ce jour.

3- REMISE DES PIECES

L'usufruitier cessionnaire a remis présentement au cessionnaire qui le reconnaît, une copie des statuts de la Société, certifiée conforme par la gérance et un extrait des inscriptions au Registre du commerce et des sociétés concernant la Société.

4- PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La présente cession temporaire d'usufruit est consentie et acceptée moyennant le prix global de cinq mille cent-soixante-quinze (5 175) euros, soit un euro et 50 centimes (1,50 euro) pour l'usufruit des 3 450 parts sociales, que la société SELAS FERTILITÉ GOURGAUD a payé comptant, ce jour, à la société OA INVEST, au moyen d'un virement bancaire effectué sur le compte du cédant, qui reconnaît ce paiement et en donne quittance au cessionnaire.

5- AGRÉMENT DE LA CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT

Conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts, l'usufruitier cessionnaire a été dûment agréé en qualité d'usufruitier par décision collective extraordinaire des associés en date du 17 novembre 2025. Une copie du procès-verbal de cette délibération, certifiée conforme par la gérance, demeure annexée à chacun des originaux des présentes.

6- DÉCLARATIONS DU CÉDANT ET DE L'USUFRUITIER CESSIONNAIRE

La société OA INVEST et la société SELAS FERTILITÉ GOURGAUD déclarent chacune en ce qui la concerne :

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

La société OA INVEST, cédant, déclare :

- que les parts sur lesquelles porte l'usufruit cédé sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure ou restriction d'ordre légal ou contractuel susceptible de faire obstacle à la libre disposition de celles-ci ;
- que la société 717 GOURGAUD 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.

7- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le cédant possède les parts sociales sur lesquelles porte l'usufruit cédé pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en nature lors de la constitution de la Société.

8- DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ASSOCIÉ CÉDANT ET DE L'USUFRUITIER CESSIONNAIRE

Conformément aux dispositions de l'article 1844, alinéa 3 du Code civil, l'associé nu-propriétaire cédant et l'usufruitier cessionnaire auront le droit de participer aux décisions collectives pendant toute la durée de constitution de l'usufruit. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartiendra à l'associé nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il sera réservé à l'usufruitier cessionnaire.

L'usufruitier cessionnaire sera seul propriétaire de la quote-part des bénéfices de la Société correspondant à ses droits sur les parts dont l'usufruit est cédé.

9- DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le cédant déclare que :

- la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la société 717 GOURGAUD,
- la société 717 GOURGAUD n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés,
- les parts sociales dont l'usufruit est cédé représentent des apports en numéraire,

- seront appliquées les dispositions de l'article 669, II du Code général des impôts pour la détermination de la valeur fiscale de l'usufruit, soit 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.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

En conséquence, le cessionnaire sollicite l'application de l'article 726, I, 2° du CGI sur le prix de cession de l'usufruit des parts sociales.

Le présent acte sera enregistré au service des impôts des entreprises de Paris Saint Lazare.

10- FORMALITÉS DE PUBLICITÉ – POUVOIRS

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.

11- FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par l'usufruitier cessionnaire, qui s'y oblige.

12- DÉCHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Fait à Paris

Le 17 novembre 2025

Le cédant nu-propriétaire

OA INVEST

Représentée par Monsieur Antoine TRAN HUU

Antoine TRAN HUU

✓ Certifié par  notaire

L'usufruitier cessionnaire

SELAS FERTILITÉ GOURGAUD

Représentée par Madame Chloé LE GUAY

Chloé LE GUAY

✓ Certifié par  notaire

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-LAZARE

Le 25/11/2025 Dossier 2025 00033919, référence 7564P61 2025 A 06757

Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €

Total liquide : Cent vingt-cinq Euros

Montant reçu : Deux cent cinquante-neuf Euros