

REGISTRE DE COMMERCE
CAYENNE
14/07/2023 Dossier 2023 00011487, référence 9734P31 2023 A 00470
Régistrement : 13 € Penalités : 1 €
Montant liquidé : Quatorze Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

CESSION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DES PARTS DE LA

SCI 2 FBL

SOCIETE CIVILE AU CAPITAL DE 1.000 €

SIEGE SOCIAL : 40 CHEMIN CONSTANT CHLORE – 97354 REMIRE MONTJOLY

892 831 413 RCS CAYENNE

Entre les soussignés

- Monsieur **Lorry FOUCAN**, né le 21 août 1977 à Les Abymes (Guadeloupe), demeurant à MONTLIGNON (95680), 6 Allée des Marcassins
- Monsieur **Boun-Hong FONG**, né le 22 octobre 1977 à Phnom Penh (Cambodge), demeurant à LA PLAINE SAINT DENIS (93210), 13 Rue Saint Just
Tous deux de nationalité française.

Ci-après dénommés « **LES CEDANTS** »

D'UNE PART

Et

- La société **LMBH ANTILLES GUYANE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 5 000 €, dont le siège social est situé à REMIRE MONTJOLY (97354), 40 Chemin Constant Chlore, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAYENNE, sous le numéro RCS CAYENNE 802 995 043, représentée par son gérant, M. Boun-Hong FONG

Ci-après dénommée « **LA CESSIONNAIRE** »

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit

La SCI 2FBL

La SCI 2FBL, dont le siège social est à **REMIRE MONTJOLY, 40 Chemin Constant Chlore**, a été constituée le 21 décembre 2020 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAYENNE sous le numéro 892 831 413 RCS CAYENNE.

Son capital qui est fixé à 1.000 € est divisé en 1 000 parts de un (1) euro, réparties comme suit :

M. Lorry FOUCAN	500 parts, numérotées de 1 à 500
M. Boun-Hong FONG	500 parts, numérotées de 501 à 1 000

TOTAL 1 000 PARTS

BHF

La société a pour objet :

- l'acquisition et la construction de tous immeubles bâtis ou non bâtis, boutiques, appartements ou autres locaux ou droits immobiliers, en vue de leur exploitation, de leur mise à disposition aux associés, de leur location, la prise ou la mise en gérance de ceux-ci, l'édification, l'aménagement, la transformation de tous les bâtiments ou constructions et généralement de leur gestion.

La société a pour gérant Monsieur Boun-Hong FONG, sus-nommé.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine de 31 décembre de chaque année.

Composition du patrimoine de la SCI 2FBL

Aux termes d'un contrat de réservation conclu le 20 novembre 2020 et réitéré par acte authentique reçu par l'office notarial de Me Maya BRAVO, titulaire d'un office notarial à CAYENNE (97300) – 498 Rocade de Zéphir, le 30 mars 2021.

La SCI 2FBL a acquis de :

La société dénommée ESPACE GUYANAMAZONE, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, dont le siège est à CAYENNE (97300), 10 Rue François Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 841 223 209 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAYENNE.

Le lot de copropriété dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens :

Dans un ensemble immobilier en cours de construction sis à REMIRE-MONTJOLY (97354) Chemin Constant Chlore :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	618	Chemin Constant Chlore	00 ha 44 a 88 ca

DESIGNATION DES BIENS

Lot numéro HUIT (8) :

Au premier étage, accessible par le dégagement, façade avant du bâtiment, premier local en partant de la gauche, un local à usage professionnel ou commercial comprenant : une surface à aménager de 95m² environ.

Avec les deux cent soixante-quatre / dix millièmes (264/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

La jouissance exclusive et privative de 1 emplacement de parking en sous-sol et d'un box en sous-sol également.

Prix

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de **DEUX CENT TRENTE SEPT MILLE EUROS CINQ CENT EUROS (237.500 €)**, payé comptant aux termes dudit acte ainsi qu'il résulte du notaire qui en contient quittance, moyen des deniers empruntés. Les frais d'acquisition s'élèvent à **VINGT ET UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (21.772 €)**, payé comptant aux termes dudit acte, moyen des deniers empruntés.

Travaux

Il est ici indiqué que le bien dont la désignation est susvisée a fait l'objet de travaux d'aménagement pour pouvoir être utilisé à usage de bureaux.

Le montant des travaux s'élève à **SOIXANTE SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (65.700 €)**, payé comptant aux termes dudit acte, moyen des deniers empruntés.

Les travaux se décomposent de la manière suivante :

Installations électriques	11 842,20
Installations climatisation	7 475,00
Plomberie	5 000,00
Aménagements, carrelage, cloisons	43 182,80
Total	67 500,00

Emprunt

Le prix a été payé au moyen d'un prêt bancaire de TROIS CENT VINGT SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (326 772 €) consenti par la banque LCL.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : financement de l'ensemble immobilier en cours de construction situé à REMIRE-MONJOLY (97354), Chemin Constant Chlore ainsi que les travaux d'aménagement et de finitions
- Montant du prêt en principal : 326 772 €
- Durée : 20 ans
- Taux fixe : 1,20 % l'an
- TAEG : 3,019% l'an
- Remboursement : une échéance de 491,65 € suivi de 227 échéances mensuelles de 1 799 € (intérêts et assurance) du 23 août 2022 au 23 juillet 2041

Garanties :

- Hypothèque de premier rang sur le bien financé
- Caution solidaire et partielle de M. Lorry FOUCAN et Boun-Hong FONG

Situation locative

Bail avec la société LMBH Antilles Guyane :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} octobre 2022, la SCI 2FBL, ci-dessus désignée, a donné à bail commercial à la société SARL LMBH ANTILLES GUYANE, les locaux ci-dessus désignés, pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} octobre 2022, et s'achevant le 30 septembre 2031, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 2 450 € payable par mois d'avance.

Régime fiscal

La société est soumise au **régime fiscal des sociétés de personnes**.

Ceci exposé, il est passé ainsi qu'il suit à la cession de l'usufruit temporaire des parts de la « SCI 2FBL »

CESSION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DES PARTS

Par les présentes, **les CEDANTS** cèdent sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la **CESSIONNAIRE** qui accepte, l'usufruit temporaire des **998 parts sociales** qu'ils détiennent dans la SCI 2FBL, savoir :

- les 499 parts numérotées de 1 à 499 appartenant à M. Lorry FOUCAN,
- les 499 parts numérotées de 502 à 1 000 appartenant à M. Boun-Hong FONG.

La présente cession est consentie pour une durée de **Quinze (15) années**.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La CESSIONNAIRE sera titulaire du droit d'usufruit cédé à compter de ce jour et elle jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associée, conformément à la loi et aux statuts, à compter du même jour.

Ce droit d'usufruit est cédé pour une durée de quinze (15) années, devant prendre fin le 2 janvier 2038.

Elle participera et contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux parts dont l'usufruit est présentement cédé **à compter du premier jour de l'exercice en cours**.

A cet effet, **les CEDANTS** subrogent **la CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

PRIX

Compte tenu de la création récente de la société, la valeur de la pleine propriété des parts a été estimée égale à leur valeur nominale, soit 1.000 €. Conformément aux règles en usage, la valeur de l'usufruit temporaire a été effectuée d'après les flux prévisionnels actualisés de trésorerie après impôt que pourra percevoir la société LMBH ANTILLES GUYANE en qualité d'usufruitière. Ainsi :

- Valeur de la pleine propriété des parts 1.000 €
- Durée de l'usufruit temporaire 15 ans
- Valeur de l'usufruit temporaire 72 824 €

Le prix se répartit ainsi à raison de 72,97 € pour chaque part :

- 36 412 € pour M. Lorry FOUCAN,
- 36 412 € pour M. Boun-Hong FONG.

Les montants ont été payés par la Cessionnaire aux Cédants qui en consentent bonne et valable quittance.

OPPOSABILITE DE LA CESSION

Conformément à l'article 11 des statuts, la cession sera rendue opposable à la société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la société et par dépôt des présentes au Registre du Commerce et des Sociétés.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que **la CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- Prendre les biens et droits objets des présentes dans leur état actuel,
- Faire son affaire personnelle des obligations grevant le droit d'usufruit cédé, et les exécuter exactement, sauf à profiter de tous les droits et prérogatives attachés à cet usufruit.

DECLARATIONS

Les CEDANTS et la CESSIONNAIRE déclarent chacun en ce qui le concerne :

- Que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- Avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- Contracter en pleine connaissance de cause ;
- N'avoir pas fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Les CEDANTS déclarent que les parts dont l'usufruit est cédé, sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits **de la CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit **des CEDANTS**, n'a demandé que les parts de la société dont l'usufruit est présentement cédé, soient nanties à son profit.

FISCALITE DU PRODUIT DE CESSION

Les CEDANTS déclarent avoir été avertis que la présente cession entre dans le champ d'application de l'article 13,5 du Code général des impôts, selon lequel « *par dérogation aux dispositions du présent code relatives à l'imposition des plus-values, le produit résultant de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire ou, si elle est supérieure, la valeur vénale de cet usufruit temporaire est imposable au nom du cédant, personne physique ou société ou groupement qui relève des articles 110 à 8 ter, dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré ou susceptible d'être procuré par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé* ».

Par suite, le produit de cession temporaire de l'usufruit, objet des présentes, devra être déclaré par les **CEDANTS** et soumis au barème progressif de l'impôt dans la catégorie des revenus fonciers.

Les CEDANTS reconnaissent avoir été avisés de cette obligation de déclaration.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement, savoir :

- Pour M. Lorry FOUCAN, du Service des Impôts des Particuliers d'ERMONT (95125), 421 Rue Jean Richepin.
- Pour M. Boun-Hong FONG, du Service des Impôts des Particuliers d'AUBERVILLIERS (93300), 87 Boulevard Félix-Faure.

et s'engager à signaler à ce dernier tous changements d'adresse.

FORMALITES – ENREGISTREMENT

Dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Cayenne auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, **les CEDANTS** déclarent :

- Que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des Impôts ;
- Que les droits applicables à la présente cession ne concernent donc qu'un droit d'usufruit. Conformément à l'arrêt de la Cour de cassation du 30 novembre 2022 (Cass. Com 30/11/2022 n°20-18884), la cession d'usufruit temporaire de parts de SCI, ne constitue pas une cession de parts sociales, de sorte que seul le droit fixe de 125€ est dû.

FRAIS

Les frais droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge **de la CESSIONNAIRE**.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures et sièges respectifs.

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 des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à Paris,
Le 2 janvier 2023
En 4 exemplaires

Les CEDANTS

M. Lorry FOUCAN (1)

Bon pour cession de
l'usufruit temporaire de
quatre cent quatre vingt
dix neuf parts



M. Boun-Hong FONG (2)

Bon pour cession de l'usufruit temporaire
de quatre cent quatre vingt dix neuf parts



La CESSIONNAIRE

Pour la société SCI 2FBL (3)

M. Boun-Hong FONG

Lu et approuvé



SCI 2 FBL

Local 8 Espace Guyanamazonne
40 Chemin Constant Chlore
97354 REMIRE-MONTJOLY

- (1) Faire précéder la signature de la mention « Bon pour cession de l'usufruit temporaire de quatre cent quatre-vingt-dix-neuf parts »
- (2) Faire précéder la signature de la mention « Bon pour cession de l'usufruit temporaire de quatre cent quatre-vingt-dix-neuf parts »
- (3) Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

