

13 OCTOBRE

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 Euros
Siège social : 260 rue Saint Jacques – 75005 Paris
RCS PARIS 943 876 110

**ACTE DE CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT
SUR LES PARTS SOCIALES**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Aymeric LAURENT

Né le 31 mai 1990 à Meudon (92)

De nationalité française

Madame Manon LAURENT

Née LOIZILLON le 19 mai 1990 à Evry (91)

De nationalité française

Demeurant ensemble 28 Chemin Alexandre Toudouze, 73100 Aix-les-Bains

Mariés ensemble le 13 octobre 2018 à la Mairie de Paris 5^{ème} arrondissement (75005), sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu le 24 juillet 2018 par Maître Aurélie Dingreville, Notaire à Paris 9^{ème}.

Ci-après dénommés les « Cédants »

D'UNE PART,

ET :

La Société AYMA

Société à Responsabilité Limitée au capital de 100 euros

Siège social : 42 rue Monge – 75005 Paris

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 937 814 788

Représentée par Monsieur Aymeric LAURENT en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée la « Cessionnaire »

D'AUTRE PART.

EN PRESENCE DE :

13 OCTOBRE

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros

Siège social : 260 rue Saint Jacques – 75005 Paris

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 943 876 110

Représentée par Monsieur Aymeric LAURENT en sa qualité de Gérant

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous seing privé signé électroniquement en date du 27 avril 2025, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 13 OCTOBRE (ci-après « la Société »).

Cette société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris en date du 2 mai 2025 sous le numéro 943 876 110.

Le siège social est situé depuis l'origine au 260 rue Saint Jacques – 75005 Paris.

Monsieur Aymeric LAURENT a été nommé gérant de la Société par décision des associés en date du 27 avril 2025 pour une durée indéterminée.

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la prise à bail ou à crédit-bail de tous immeubles ou parties d'immeubles, construits ou non, et de tous terrains ;
- La construction et l'aménagement de tous bâtiments et locaux à usage professionnel, industriel, artisanal, commercial ou d'habitation ;
- L'acquisition des meubles, équipements et aménagements destinés à garnir les locaux ;
- L'administration, l'exploitation et la gestion par location ou autrement desdits terrains et immeubles ;
- L'entretien et l'aménagement de ces biens et plus généralement, la mise en valeur du patrimoine de la Société ;
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Le capital de 1 000 euros divisé en 1 000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, est réparti comme suit :

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| - M. Aymeric LAURENT | 500 parts numérotées 1 à 500 |
| - Mme Manon LOIZILLON épouse LAURENT | 500 parts numérotées de 501 à 1 000 |

La Société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes. Elle clôture ses comptes au 31 décembre de chaque année.

II – ACTIFS IMMOBILIERS

La Société a acquis un bien immobilier dont la désignation suit, selon les termes de l'acte authentique reçu le 7 juillet 2025 par Maître Christelle CLERGET, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Notaires 1788 Brunoy », titulaire d'un Office Notarial à Brunoy (Essonne) 19 rue de la Gare.

DESIGNATION DU BIEN

La Société est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Paris 5^{ème} arrondissement (75005), 260 rue Saint Jacques, comprenant :

- Au sous-sol : une pièce, salle d'eau et WC indépendant
- Au rez-de-chaussée : une pièce.

La superficie est de 41,39 m².

L'accès audits locaux se fait par la porte d'entrée de l'immeuble.

Suivant les dispositions de l'article 18 des statuts, les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'une cession qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Les Parties se sont rapprochées afin de procéder à la signature du présent acte de cession temporaire d'usufruit de parts sociales.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - CESSION DE PARTS

Par les présentes, Monsieur Aymeric LAURENT cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la Société AYMA qui accepte, l'usufruit temporaire sur les 500 parts sociales numérotées 1 à 500, d'une valeur nominale d'UN euro lui appartenant dans la Société 13 OCTOBRE, pour une durée de DIX-SEPT ANS ET SEPT MOIS à compter de l'entrée en jouissance, soit jusqu'au 15 juillet 2043.

Par les présentes, Madame Manon LAURENT cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la Société AYMA qui accepte, l'usufruit temporaire sur les 500 parts sociales numérotées 501 à 1 000, d'une valeur nominale d'UN euro lui appartenant dans la Société 13 OCTOBRE, pour une durée de DIX-SEPT ANS ET SEPT MOIS à compter de l'entrée en jouissance, soit jusqu'au 15 juillet 2043.

ARTICLE 2 – PROPRIETE - JOUISSANCE

La cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont elle déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'usufruitier.

Elle jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

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.

En conséquence, elle aura seul droit à tous les dividendes qui seront mis en distribution sur ces parts à compter de ce jour, jour de la cession.

L'entrée en jouissance aura lieu le 15 décembre 2025.

ARTICLE 3 – AGREMENT DE LA CESSION

Cette cession est soumise à agrément conformément à l'article 18 des statuts de la Société.

Aux termes d'une délibération d'Assemblée Générale en date du 15 décembre 2025, les associés ont autorisé la présente cession.

ARTICLE 4 – PRIX

La cession d'usufruit des 500 parts sociales numérotées 1 à 500 appartenant à Monsieur Aymeric LAURENT est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SIX CENT CINQUANTE ET UN EUROS (651,00 €)**, que la Société AYMA a payé à l'instant même à Monsieur Aymeric LAURENT, qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance.

DONT QUITTANCE

La cession d'usufruit des 500 parts sociales numérotées 501 à 1 000 appartenant à Madame Manon LAURENT est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SIX CENT CINQUANTE ET UN EUROS (651,00 €)**, que la Société AYMA a payé à l'instant même à Madame Manon LAURENT, qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance.

DONT QUITTANCE

La valeur de l'usufruit temporaire a été déterminé par actualisation des flux de trésorerie futurs (méthode des DCF) sur la durée du démembrement et au taux d'actualisation correspondant au taux de rendement net du bien détenu par la Société majoré du taux d'indexation prévisible.

Le montant des flux futurs de trésorerie a été estimé en tenant compte des nouvelles dispositions de l'article 27 des statuts de la Société (statuts modifiés par l'Assemblée Générale du 15 décembre 2025).

Ces dispositions prévoient notamment que le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, dans la limite des liquidités nettes, après déduction d'éventuels comptes-courant de l'usufruitier existante à la clôture de l'exercice :

« ARTICLE 27 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires dans la limite des liquidités nettes, après déduction d'éventuels comptes-courant de l'usufruitier, existantes à la clôture de l'exercice.

Ce bénéfice est réparti entre les associés usufruitiers proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

La part du bénéfice supérieure au montant des liquidités nettes existantes à la clôture de l'exercice, après déduction d'éventuels comptes-courant de l'usufruitier, sera affectée au report à nouveau ou en réserves.

Les pertes sont supportées fiscalement par les associés usufruitiers proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. Celles-ci sont comptablement imputées sur les bénéfices non répartis et sur les réserves ou reportées à nouveau.

Les bénéfices exceptionnels résultant de la perte de substance de la société appartiennent aux titulaires de la nue-propriété, sous réserve de l'usufruit. Le droit au bénéfice exceptionnel de l'usufruitier sera déterminé par actualisation des bénéfices prévus à l'origine du démembrement au taux retenu à cette date.

L'impôt résultant des résultats exceptionnels sera supporté par les associés usufruitiers et nus-propriétaires en fonction des droits respectifs de chacun d'eux, déterminés conformément au paragraphe précédent. »

ARTICLE 5 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les sommes versées en compte courant d'associé par les Cédants préalablement à la signature des présentes, ne pourront en aucun cas faire l'objet d'un remboursement pendant toute la durée de l'usufruit temporaire présentement cédé. Ainsi, pendant la durée ci-dessus définie, les Cédants s'engagent à ne demander à la Société aucun remboursement de ces créances, tant de leur chef que de leurs ayants-droits, cessionnaires à titre gratuit ou onéreux desdites créances, de même que de tous tiers créanciers qui viendrait à tenter de faire valoir un droit sur celles-ci, par voie de saisie, de nantissement judiciaire ou tout autre moyens, lesdites créances étant réputées indisponibles pendant la période considérée.

Il est précisé que les autres sommes qui pourraient être versées en compte courant d'associé par les Cédants postérieurement à la signature des présentes ne feront pas l'objet d'une interdiction de remboursement durant la durée de l'usufruit temporaire présentement cédé.

ARTICLE 6 – ORIGINE DE PROPRIETE

Les 1 000 parts sociales dont l'usufruit est cédé aux termes des présentes, appartiennent à Monsieur Aymeric LAURENT et Mme Manon LAURENT, pour les avoir reçues en contrepartie de leur apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

ARTICLE 7 – 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.

Par ailleurs et comme conditions préalables, nécessaires et déterminantes des présentes, il est convenu de modifier si besoin les statuts pour y inclure des clauses spécifiques liées au démembrement des parts et notamment pour :

- o Convoquer l'usufruitier à toutes les assemblées générales ;
- o Conférer à l'usufruitier le droit de vote en ce qui concerne les résolutions d'affectation du résultat annuel ;
- o Conférer à l'usufruitier le droit de vote pour toutes les décisions décidant des relations locatives et notamment de la conclusion, la résiliation ou du renouvellement du bail commercial,
- o Conférer à l'usufruitier un droit de veto et/ou préférence/préemption, sur la cession de l'immeuble sus-désigné au paragraphe « désignation ».

ARTICLE 8 – MISE A JOUR DES STATUTS

En tant que de besoin, et conformément aux dispositions des paragraphes « charges et conditions », les statuts de la société 13 OCTOBRE seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

ARTICLE 9 – DECLARATIONS DES CEDANTS ET DU CESSIONNAIRE

Les soussignés de première et seconde part déclarent :

- Qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture ;
- Et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Les soussignés de première part déclarent :

- Qu'ils sont époux l'un de l'autre sous le régime de la séparation de biens ;
- Qu'il n'existe de leur chef, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des parts cédées, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- Que les parts dont l'usufruit est cédé, sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement ;
- Et que la Société dont l'usufruit des parts est présentement cédé, 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.

ARTICLE 10 – FISCALITE DU PRODUIT DE CESSION

Les Cédants 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 8 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 de l'usufruit temporaire, objet des présentes, devra être déclaré par le Cédant et soumis au barème progressif de l'impôt dans la catégorie des revenus fonciers.

Le Cédant reconnaît avoir été avisé de cette obligation de déclaration.

Domicile fiscal

Pour le paiement de l'impôt, les Cédants déclarent être effectivement domiciliés à l'adresse sus-indiquée à l'entête des présentes et dépendre actuellement :

Monsieur Aymeric LAURENT, du SIP d'Aix les bains, 9 avenue de Victoria

Madame Manon LAURENT, du SIP d'Aix les bains, 9 avenue de Victoria

Et s'engager à signaler à ces derniers tout changement d'adresse.

ARTICLE 11 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

L'usufruitier de parts sociales ne peut se voir reconnaître la qualité d'associé, qui n'appartient qu'au nu-propriétaire, de sorte que la cession de l'usufruit de droits sociaux ne peut être qualifiée de cession de droits sociaux.

La cession de l'usufruit de droits sociaux, qui n'emporte pas mutation de la propriété des droits sociaux, n'est donc pas soumise au droit d'enregistrement applicable aux cessions de droits sociaux.

Il en résulte que l'acte constatant la cession de l'usufruit temporaire de parts de sociétés à prépondérance immobilière est enregistré moyennant le paiement du seul droit fixe prévu à l'article 680 du CGI.
Cass. com. 30-11-2022 n° 20-18.884 FS-B : RJF 2/23 n° 160

Suivant les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 680 du CGI, tous les actes qui ne se trouvent ni exonérés, ni tarifés par aucun autre article et qui ne peuvent donner lieu à une imposition proportionnelle ou progressive sont soumis à une imposition fixe de 125 €.

ARTICLE 12 – AFFIRMATION DE SINCERITE ET DECHARGE

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.

Les Parties reconnaissent et déclarent avoir convenu exclusivement entre elles le prix ainsi que les charges et les conditions de la présente cession. Elles reconnaissent et déclarent 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.

ARTICLE 13 – FORMALITES DE PUBLICITE – 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.

ARTICLE 14 FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par la Cessionnaire et/ou par la Société, qui s'y obligent.

M. Aymeric LAURENT
Cédant

Signé par Aymeric Laurent
Le 15 déc. 2025

Signed with
Universign doc_grXX
tx_MPKr2JaxV9Dr

Société AYMA
Représentée par
M. Aymeric LAURENT

Signé par Aymeric Laurent
Le 15 déc. 2025

Signed with
Universign doc_grXX
tx_MPKr2JaxV9Dr

Mme Manon LAURENT
Cédante

Signé par Manon LOIZILLON
Le 15 déc. 2025

Signed with
Universign doc_grXX
tx_MPKr2JaxV9Dr

Société 13 OCTOBRE
Représentée par
M. Aymeric LAURENT

Signé par Aymeric Laurent
Le 15 déc. 2025

Signed with
Universign doc_grXX
tx_MPKr2JaxV9Dr

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-SULPICE
Le 19/12/2025 Dossier 2025 00038053, référence 7584P61 2025 A 07417
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros