RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

TRAITE DE CESSION

D'UN

DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE

TRAITE DE CESSION D'UN DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE

CONCLU ENTRE

LA SOCIETE SECRETS DE RAVIOLES
Cessionnaire

ET

Monsieur Jean-Christophe FOLLET
Cédant

EN DATE DU 1ER JUIN 2018

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

[redacted]

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Jean-Christophe FOLLET

N Né à [redacted]
Domici
De nati réglementation fiscale.

D'une part,
ci-après désignée le Cédant
ou Monsieur Jean-Christophe FOLLET,

ET

La Société « SECRETS DE RAVIOLES »,
Société A Responsabilité Limitée au capital de 120.000 Euros ;
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS, sous le numéro 834 426 645
Dont le siège est au 8 avenue Jean Monnet – 26000 VALENCE ;
Représentée par Monsieur Frederic LOUISOT, son Gérant dument habilitée ;

D'autre part,
Ci-après désignée le Cessionnaire
Ou « la Société Bénéficiaire »

Les parties au présent traité sont ci-après dénommées, collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

EN PRESENCE DE :

La société **SCI 1228**, société civile immobilière au capital de Trente Mille euros (30.000 €) dont le siège social est situé 8 avenue Jean Monnet - 26000 VALENCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS sous le numéro 834 439 465 (ci-après la « Société »), représentée par son gérant, Monsieur Frederic LOUISOT, dûment habilitée aux fins des présentes.

Ont établi comme suit l'acte de cession d'un droit d'usufruit temporaire « la cession » aux termes duquel Monsieur Jean-Christophe FOLLET doit céder à la société SECRETS DE RAVIOLES, l'usufruit, pour une durée de 17 (DIX SEPT) ans, de 42 (QUARANTE DEUX) parts sociales qu'elle possède dans la société **SCI 1228**, société civile immobilière au capital de Trente Mille euros (30.000 €) dont le siège social est situé 8 avenue Jean Monnet – 26000 VALENCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS sous le numéro 834 439 465.

Les stipulations prévues à cet effet sont réunies sous QUINZE articles :

0. ARTICLE PRELIMINAIRE - DEFINITIONS

1. CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DONT LE DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE EST CEDE

2. DESIGNATION DES PARTS DONT LE DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE EST CEDE

3. ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS DONT LE DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE EST CEDE

4. DESIGNATION, ESTIMATION ET REMUNERATION DE LA CESSION DU DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE

5. CONDITIONS DE LA CESSION - DECLARATIONS DU CEDANT

6. CONDITIONS SUSPENSIVES

7. PROPRIETE - JOUISSANCE

8. DECLARATIONS FISCALES

9. EFFET DE LA CESSION

J MF
FL

10. POUVOIRS

11. AFFIRMATION DE SINCERITE

12. FRAIS

13. ELECTION DE DOMICILE — DROIT APPLICABLE – DIFFERENDS

14. DISPOSITIONS GENERALES

* * *

[redacted]

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. **La société FC INNOVATION, la société SILLAGE INVESTISSEMENTS, Monsieur Jean-Christophe FOLLET, Monsieur Jean-Christophe FOLLET et Monsieur Jean-Christophe FOLLET** sont associés fondateurs de la **SCI 1228**.

2. Afin de respecter l'économie du contrat et également de tenir compte de l'impact des résultats financiers de la **SCI 1228** il a été décidé par les associés de rédiger le présent acte.

3. La société SECRETS DE RAVIOLES, soumise à l'IS, sera imposée sur le résultat de la SCI selon les règles BIC (article 238 bis K du CGI). La quote-part de résultat revenant à la société d'exploitation sera calculée avec prise en compte d'un amortissement sur le poste construction des immeubles inscrit à l'actif du bilan de la SCI ;

4. La société SECRETS DE RAVIOLES détiendra un pouvoir d'affectation du résultat de la SCI et s'attribuera chaque année la trésorerie disponible de la SCI ;

5. L'usufruit temporaire des parts de la SCI, constituant une immobilisation incorporelle inscrit à l'actif du bilan de la société SECRETS DE RAVIOLES, pourra être amorti.

6. Les Parties s'engagent à respecter les stipulations qui suivent, celles-ci s'appliquant tant aux parts sociales détenus par les Parties à ce jour qu'aux parts sociales supplémentaires qu'elles seraient amenées à détenir dans le cas où la composition et/ou la répartition du capital de la Société serait modifiée.

[redacted]

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PRELIMINAIRE – DEFINITIONS

Pour l'application du présent acte et sans préjudice des termes qui sont définis à d'autres endroits dans l'acte, les termes figurant ci-après auront le sens qui leur est donné en regard :

Associé :	Tout détenteur de parts sociales de la Société.
Acte :	Le présent acte y compris ses annexes.
Activité :	l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou tout autre moyen de tous immeubles, bien immobiliers, parts de sociétés civiles immobilières, détenus en pleine propriété ou usufruit, l'aliénation sous forme de vente ou d'apport de tout ou partie des biens composant l'actif social, dans le mesure où ces actes ne constituent pas des actes de commerce.
Boni de liquidation :	Il désigne les sommes que se partagent les associés d'une société dissoute, après que les actifs aient été réalisés, que les créanciers et le personnel aient été payés et que les apports aient été repris. Le "boni" représente les bénéfices qui n'ont pas été distribués au cours de la vie de l'entreprise.
Convention :	Le présent acte y compris ses annexes.
Démembrement :	Il y a démembrement de propriété quand la propriété d'un bien est divisée entre d'une part un usufruitier, qui possède le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les éventuels revenus, et d'autre part un nu-propriétaire.
Dividendes :	Partie des bénéfices d'une société qui, sur décision de l'assemblée générale, est distribuée à chaque titulaire d'une part sociale.
Droit de vote :	Le droit de participer aux décisions collectives.
Droit pécuniaire :	Droit appréciable en argent.
Entité :	Toutes personnes physiques, toutes personnes morales (y compris toutes sociétés), toutes associations, tous bureaux de liaison, succursale, trust, *partnership*, et plus généralement tout groupement avec ou sans personnalité morale.
Nue-propriété :	La nue-propriété désigne la propriété d'un bien dont le titulaire n'a pas la jouissance ; la jouissance de ce bien, appelé usufruit, est donnée à une autre personne.
Nu-propriétaire :	Propriétaire pouvant disposer de son bien, mais sans pouvoir l'utiliser ni recevoir ce qu'il rapporte. Propriétaire d'un bien dont un tiers détient l'usufruit
Tiers :	Toute Entité n'étant ni une Partie, ni la Société.

[redacted]

Transfert ou Cession : Toute opération entraînant le transfert de propriété ou le démembrement de Titres au bénéfice d'une Partie ou d'un Tiers, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la forme juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la mutation, la donation, l'apport partiel d'actif, la fusion, la scission, l'apport en société, l'échange, la vente publique ou une forme combinée des formes de transfert de propriété...).

Parts Sociales :

i) les parts sociales émises ou qui seront émises par la Société en représentation de son capital,

ii) toutes valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, notamment et sans que cette liste soit limitative, par conversion, remboursement, souscription, présentation ou exercice d'un bon,

Usufruit : L'usufruit est le droit de se servir d'un bien ou d'en percevoir les revenus, sans pour autant s'en dessaisir, il est défini à l'article 578 du Code Civil.

Usufruitier : Personne qui a l'usufruit, la jouissance d'un bien dont il n'a pas la propriété.

Vente d'Actif : Vente de l'ensemble des biens qui compose le patrimoine de la société, par opposition aux éléments de passif.

JF

1. CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DONT LE DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE EST CEDE

La société SCI 1228 est une société civile immobilière, constituée par acte sous seing privé et immatriculée le 09 Janvier 2018 au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS sous le numéro 834 439 465.
La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;
- 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.

Sa durée a été fixée à 99 ans.
Son capital social s'élève actuellement à TRENTE MILLE EUROS (30.000).
Il est divisé en TROIS CENTS (300) parts ordinaires d'un montant nominal de CENT (100) euros chacune.

2. DESIGNATION DES PARTS SOCIALES DONT LE DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE EST CEDE

Les QUARANTE DEUX (42) parts sociales dont le droit d'usufruit temporaire est cédé sont numérotées de 01 à 42 et sont des biens propres de Monsieur Jean-Christophe FOLLET.
Ces parts ont été souscrites en numéraire pour un montant nominal de CENT (100) euros par part sociale soit un montant nominal de QUATRE MILLE DEUX CENTS (4.200) euros pour l'ensemble des QUARANTE DEUX (42) parts sociales.

3. ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES DONT L'USFRUIT TEMPORAIRE EST CEDE

Les parts sociales cédées ont été reçues en contrepartie d'un apport en numéraire lors de la constitution de la société pour les parts sociales numérotées de 01 à 42.
Ces parts sociales sont donc des biens propres de Monsieur Jean-Christophe FOLLET.

4. DESIGNATION, ESTIMATION ET REMUNERATION DE LA CESSION DU DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE

4.1 – DESIGNATION

Monsieur Jean-Christophe FOLLET, cède l'usufruit pour une durée de DIX SEPT (ans des QUARANTE DEUX (42) parts sociales qu'elle possède dans la SCI 1228.

4.2 – ESTIMATION

Le droit d'usufruit temporaire ainsi cédé a été estimé à 2.268 Euros, selon annexe jointe.

4.3 – REMUNERATION DE LA CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global de **DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT (2.268€)** l'usufruit pour une durée de DIX SEPT (17) ans des QUARANTE DEUX (42) parts sociales qu'elle possède dans la SCI 1228, laquelle somme est payée comptant ce jour.

5. CONDITIONS DE LA CESSION – DECLARATIONS DU CEDANT

5.1 CONDITIONS DE LA CESSION

Cette cession est faite sous les charges et conditions suivantes que la Société Bénéficiaire et le cédant seront, chacun en ce qui le concerne, tenus de bien et fidèlement exécuter.

En outre, il est stipulé les points suivants :

- ✓ La Société Bénéficiaire détiendra à compter du jour de la réalisation définitive de la cession (« Date de Réalisation »), la propriété et la jouissance des parts sociales ci-dessus cédées,
- ✓ Toutes répartitions, distributions de dividendes et tout remboursement de toutes sortes bénéficieront à la Société Bénéficiaire à compter de la date de réalisation.

5.2 DECLARATIONS DU CEDANT

Les parts sociales, dont le droit d'usufruit temporaire est cédé ne sont grevées d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement.
Les parts sociales et par conséquent les droits d'usufruit attachés sont sa propriété légitime.
La société dont les droits sociaux sont cédés n'a jamais été et n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire et ne fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable.
Que rien ne s'oppose à la libre disposition des parts sociales cédées et à la jouissance paisible de ce dernier par la société bénéficiaire.
Il a la pleine capacité pour en disposer sur sa simple signature.

6. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente cession n'est soumise à aucune condition suspensive.

7. PROPRIETE – JOUISSANCE

La SARL SECRETS DE RAVIOLES aura la propriété du droit d'usufruit des parts sociales de la SCI 1228, objet du présent de la présente convention, au plus tard le 30 juin 2018.

8. DECLARATIONS FISCALES

En application de l'article 15 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-1510 du 29 décembre 2012), le produit résultant de la première cession à titre onéreux d'un même usufruit temporaire est, par dérogation aux dispositions relatives à l'imposition des plus-values, imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache au jour de la cession le revenu procuré ou susceptible d'être procuré par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit cédé (Art. 13-5 du CGI).

8.1. ENREGISTREMENT

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite où la conséquence, sont à la charge de la Société Bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

La présente session sera soumise à un droit fixe en application de l'article 810 bis du Code général des impôts.

9. EFFET DE LA VENTE

9.1. DATE DE PRISE D'EFFET DU DEMEMBREMENT – DUREE DU DEMEMBREMENT

L'usufruit débute à compter du 1er jour suivant la date d'enregistrement de la présente convention, et se termine le dernier jour du mois précédent le terme de l'usufruit
A l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire redevient plein propriétaire gratuitement et automatiquement.
Les parties conviennent irrévocablement, d'un commun accord, de maintenir le démembrement de propriété des parts, pour la durée indiquée ci-dessus, sous réserve des dispositions de l'article 9.6 ci-après.
Ils renoncent à remettre en cause, durant toute la durée de la présente Convention les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété telles que définies et choisies librement selon les termes de la présente.

9.2. REPARTITION DU DROIT DE VOTE AUX ASSEMBLEES

Conformément aux dispositions légales à savoir l'article 1844 al 3 du Code Civil et aux dispositions statutaires de la **SCI 1228**, article 14 des statuts, le droit de vote aux assemblées se trouve réparti entre les soussignés comme suit :

[redacted]

9.2.1 Droit de vote de l'usufruitier aux assemblées

L'usufruitier exercera seul le droit de vote attaché aux parts sociales démembrées pour les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires des statuts ayant pour objet l'affectation et la répartition des résultats ordinaires, la vente ou l'achat d'actif immobilisé, la souscription d'emprunts bancaires, l'approbation des comptes.

9.2.2 Droit de vote du nu-propriétaire aux assemblées

Le nu-propriétaire exercera seul le droit de vote attaché aux parts sociales démembrées pour les décisions mixtes et extraordinaires ayant pour objet l'affectation et la répartition des résultats extraordinaires, l'augmentation et la réduction du capital, les modifications du pacte social, la prorogation, 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 des associés.

9.3. DROIT AUX BENEFICES, DROIT AUX REVENUS DU CAPITAL ET AU BONI DE LIQUIDATION

9.3.1 Droit aux bénéfices

L'usufruitier, en vertu de la présente convention, a droit aux bénéfices afférents aux droits sociaux qu'il détient.
Il jouira des dites parts pendant toute la durée du démembrement et notamment percevra les revenus qui y sont attachés se rapportant à la période de validité de la présente Convention, selon la périodicité des distributions de la Société.
En contrepartie, il supportera durant la même durée, l'ensemble des charges et des taxes de quelque nature qu'elles soient se rapportant aux parts.
Le droit aux bénéfices est réservé à l'usufruitier en vertu de l'article 582 du Code Civil.

Il jouira du droit aux bénéfices des dites parts mentionnées à l'article 2 du présent acte, à compter de ce jour et percevra notamment les revenus qui y sont attachés en contrepartie il supportera durant la même durée l'ensemble des charges et des taxes de quelque nature qu'elles soient.
A l'arrivée du terme de la Convention, tous les attributs du droit de propriété reviendront de fait au nu-propriétaire sans aucune formalité particulière.

9.3.2 - Droit aux revenus du capital

Le nu-propriétaire a droit aux revenus du capital (produits de cession d'un bien...) qui seraient versés pendant la durée de la Convention.
En cas de dissolution ou liquidation de la société, le produit de la dissolution ou liquidation sera réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire proportionnellement à la durée de démembrement restante et aux montants des fonds engagés par chacun des co-contractants.

9.3.3 Droit au boni de liquidation

Le boni de liquidation revient au nu-propriétaire et sauf convention contraire il est grevé de l'usufruit.
Si le boni est constitué de liquidité (partage en valeur), l'usufruitier est attributaire de ces sommes dont il peut disposer librement, à charge pour lui de les restituer au nu-propriétaire en fin d'usufruit au titre de la règle du « quasi-usufruit » article 587 du code civil.

En revanche, si le lot du nu-propriétaire est composé de biens en nature, ces biens seront grevés de l'usufruit selon les règles classiques en ce domaine.

9.4. PROPRIETES

L'usufruit et la nue-propriété sont deux droits réels et distincts. Chaque partie recevra un certificat nominatif des parts détenues à la souscription des dites parts, ainsi qu'un exemplaire des statuts dument modifié, indiquant précisément les parts sociales de la **SCI 1228** ayant fait l'objet du démembrement.

9.5. INFORMATION

Tous les documents légaux et réglementaires relatifs à la **SCI 1228** seront communiqués simultanément au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

9.6. CESSION – TRANSMISSION

Le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent céder leurs droits respectifs, en respectant le principe de la clause d'agrément inscrite dans les statuts de la **SCI 1228 à l'article 12**.
En cas de transmission ou de cession de la nue-propriété, les obligations résultant de la présente Convention continueront de plein droit jusqu'à leur terme à l'encontre des ayants droits ou ayants causes du nu-propriétaire.
En cas de transmission ou de cession de l'usufruit, les obligations résultant de la présente Convention continueront de plein droit jusqu'à leur terme à l'encontre des ayants droits ou ayants causes de l'usufruitier.

9.7. VENTE D'ACTIF

Le nu-propriétaire a droit aux revenus liés au produit de cession d'un bien qui interviendrait pendant la durée du présent traité.

10. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés aux soussignés, représentant tant le cédant que la Société Bénéficiaire, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de réitérer la cession, constater la levée des conditions suspensives et plus généralement faire toute ce qui s'avérerait nécessaire pour rendre définitif la cession.

Tous pouvoirs sont donnés en outre au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la cession pour exécuter toutes formalités, déclarations, publications et autres, et plus spécialement pour faire tout ce qui sera nécessaire à la réalisation définitive du présent traité.

11. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens objet de la cession.

12. FRAIS

Les frais, droit et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par l'usufruitier qui s'oblige à leur paiement.

13. ELECTION DE DOMICILE — DROIT APPLICABLE — DIFFERENDS

Chacune des Parties au présent Traité fait élection de domicile à l'adresse qui est précisée en en-tête des présentes.
Le présent traité sera régi et interprété conformément au droit français.
Tous différends découlant du présent Traité ou en relation avec celui-ci seront soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Grenoble.

14. DISPOSITIONS GENERALES

14.1 Préambule et Annexes

Le préambule et les annexes au présent acte font partie intégrante des présentes.

14.2 Clause d'adhésion

Les présentes s'appliquent à tous les signataires et à leurs héritiers ou ayant droits, fussent-ils mineurs ou incapables.

Tout Tiers Cessionnaire de Titres se trouvera substitué, pour les Titres cédés, aux droits et obligations de la Partie lui ayant cédé ses Titres tels que ceux-ci résultent des présentes, pour la durée restant à courir du présent acte.
Sans préjudice de l'application des dispositions de l'acte, aucun Transfert ni Opération Financière ne pourra avoir lieu ni ne sera valable sans que le Tiers Cessionnaire ou le Tiers souscripteur concerné ait, au préalable, adhéré au présent acte en signant un acte d'adhésion.

14.3 Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu des dispositions de l'acte devra être en forme écrite et sera valablement effectuée si elle est adressée par lettre remise en main propre contre décharge, par porteur, par courrier recommandé avec avis de réception, ou par courrier électronique ou télécopie confirmé par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales), adressé au siège social ou au domicile de la Partie concernée tel qu'il figure en tête de l'acte.

Tout changement d'adresse d'une Partie pour les besoins de l'acte devra être notifié par la Partie concernée aux autres Parties ainsi qu'il est prévu ci-dessus.
Les notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison.
Les notifications faites par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.
Les notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée le même jour.

14.4 Nullité d'une clause

Dans le cas où une clause du présent acte serait ou deviendrait nulle ou annulable, cela ne remettra pas en cause la validité des autres clauses de l'acte. Les Parties conviennent de se réunir afin d'adopter une nouvelle rédaction de ladite clause, tout en restant conforme à l'esprit de la clause nulle ou annulable.

14.5 Bonne foi

Les Parties s'engagent à faire le nécessaire afin de mettre en œuvre l'acte en toute bonne foi.

14.6 Confidentialité

Chacune des Parties s'engage à considérer comme strictement confidentiels l'existence et le contenu du présent acte et à ne pas divulguer, céder ou transférer à un Tiers, tout document et information qu'elle pourra acquérir ou auquel elle aura eu accès dans le cadre de ses relations avec ou de ses responsabilités dans la Société à moins que :

(i) les autres Parties à l'acte aient donné préalablement leur consentement par écrit à cet égard, ou que,
(ii) la loi ou les règlements applicables l'exigent.

Ne seront toutefois pas tenues pour confidentielles les informations tombées dans le domaine public du fait de Tiers et sans faute de la part de la Partie concernée ou disponibles par d'autres sources sans violation de cet engagement de confidentialit[redacted]

14.7 Renonciations

Le fait que l'une des Parties ne demande pas l'exécution de l'une ou plusieurs dispositions de l'acte ne vaut pas renonciation de sa part à ladite ou aux dites dispositions, sauf si un délai est stipulé pour l'exercice d'un droit.

* * *

Fait à Valence,
L'an DEUX MILLE DIX HUIT et le 1ER JUIN,
En CINQ exemplaires,

[redacted]

Le Cédant Monsieur Jean-Christophe FOLLET
Signature Accompa

[redacted]

Le Bénéficiaire, La Société SECRETS DE RAVIOLES
Représentée par Monsieur Frederic LOUISOT
Signature Accompagnée de la mention

[redacted]

La Société SCI 1228
Représentée par Monsieur Frederic LOUISOT
Signature Accompagnée de la mention « Lu et approuvée »

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONC
L'ENREGISTREMENT
VALENCE 1
Le 08/06/2018 Dossier 2018 29531, référence 2018
Enregistrement : 113 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent treize Euros
Montant reçu : Cent treize Euros
Le Contrôleur principal des finances publiques
Gr
Contrôleur P

[redacted]

ANNEXE
EVALUATION
DU DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE

Valeur de l'usufruit temporaire :

L'usufruit est égal à la valeur actualisée du flux de revenus futurs perçus pendant la durée du démembrement (Cash-Flow actualisés)

Calcul des Cash-Flow futures	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Coût d'acquisition	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975
Loyer	58 200	58 200	58 200	58 200	58 200	58 200	58 200	58 200	58 200
Amortissement 20 ans (hors terrain)	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400	23 400
Annuités prêt sur 15 ans	40 515	40 515	40 515	40 515	40 515	40 515	40 515	40 515	40 515
Amortissement du prêt	34 529	34 911	35 297	35 687	36 081	36 480	36 884	37 291	37 704
Intérêt du prêt à 1,10%	5 986	5 605	5 219	4 828	4 434	4 035	3 632	3 224	2 812
Assurance du prêt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	15 340	15 340	15 340	15 340	15 340	15 340	15 340	15 340	15 340
Revenu imposable IS	13 474	13 855	14 241	14 632	15 026	15 425	15 828	16 236	16 648
Taux IS	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
IS	2 021	2 078	2 136	2 195	2 254	2 314	2 374	2 435	2 497
Revenu après IS	**11 453**	**11 777**	**12 105**	**12 437**	**12 742**	**13 111**	**13 454**	**13 801**	**14 151**
Cash-Flow trésorerie nette	**324**	**267**	**209**	**150**	**91**	**31**	**- 29**	**- 91**	**- 152**
Cumul trésorerie nette	324	590	799	949	1 040	1 071	1 042	951	799
Fiscalité IS	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2032**	**2033**	**TOTAL**
Coût d'acquisition	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975	571 975
Loyer	58 200	58 200	58 200	58 200	58 200	58 200	58 200	58 200	989 400
Amortissement 20 ans (hors terrain)	23 400	23 400	23 400	23 [redacted]	[redacted]	[redacted]	23 400	23 400	397 800
Annuités prêt sur 15 ans	40 515	40 515	40 515	40 515	40 515	40 515	-	-	607 427
Amortissement du prêt	38 120	38 542	38 968	39 399	39 834	40 275	-	-	560 001
Intérêt du prêt à 1,10%	2 395	1 973	1 547	1 116	681	240	-	-	47 426
Assurance du prêt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	15 340	15 340	15 340	15 340	15 340	15 340	15 340	15 340	260 780
Revenu imposable IS	17 065	17 487	17 913	18 344	18 779	19 220	19 460	19 460	283 094
Taux IS	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	255%
IS	2 560	2 623	2 687	2 752	2 817	2 883	2 919	2 919	42 464
Revenu après IS	**14 505**	**14 864**	**15 226**	**15 592**	**15 962**	**16 337**	**16 541**	**16 541**	**240 630**
Cash-Flow trésorerie nette	**- 215**	**- 278**	**- 342**	**- 407**	**- 442**	**- 538**	**39 941**	**39 941**	78 429
Cumul trésorerie nette	584	306	- 36	- 443	- 915	- 1 453	39 026	38 488	

Taux actualisation cash-flow	10,18%
1. Actualisation cash-flow	16 242
Somme cash-flow	78 429
La valeur de l'usufruit totale	**16 242**
Nombre de parts sociales au capital	300
Valeur d'usufruit par part sociale	**54**
Valeur de la nue-propriété par part sociale	**46**

[redacted]

EVALUATION DE L'USUFRUIT ET DE LA NUE-PROPRIETE

Pour la SCI

Valeur Pleine Propriété de la SCI au jour de l'acte.	30 000 €
Type d'usufruit	Temporaire
Durée usufruit retenue	17,00 ans
Valeur de l'usufruit (54 x 300)	16 200 €
Valeur de la nue-propriété (46 x 300)	13 800 €

Pour la participation

Usufruit (54 x 42)	2.268 €	54%
Nue-propriété (46 x 42)	1.932 €	46%

D'OU UNE VALEUR DU DROIT D'USUFRUIT TEMPORAIRE POUR 42 PARTS SOCIALES SUR LES 300 DE LA SOCIETE	*2.268 €*

Montant des Droits : 25 euros minimum.

JMF
FL