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

ACTE DE CESSION

PORTANT SUR L'USUFRUIT DE PARTS SOCIALES DE LA SCI 108 RVT

Entre les soussignés :

- DZGI LLC, Société à responsabilité limitée section 211, immatriculée à New York, dont le siège social est situé au 525 W 19 th St, New York NY 10011 USA, représentée par son Associé majoritaire Monsieur David ZWIRNER. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 4178882.

Ci-après dénommé « le cédant »

d'une part,

et

- La société DAVID ZWIRNER PARIS, Société par actions simplifiée de droit privé Au capital de 340 000 euros Ayant son siège social108, rue vieille du temple 75003 PARIS Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 801 631 094 RCS PARIS Représentée par Monsieur David ZWIRNER, agissant en qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommé « Le Cessionnaire »

d'autre part.

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

La Société Civile Immobilière SCI 108 RVT, immatriculée depuis le 20/03/2024 sous le numéro 987 462 892 R.C.S. Paris, dont le siège social est situé 108 rue Vieille du Temple 75003 Paris est dotée d'un capital social de 1000 € divisé en 1000 parts sociales

Cette société a pour objet une activité de société civile immobilière de gestion.

La société DZGI LLC, soussignée de première part, propriétaire de 1 part de la SCI 108 RVT, cède et transporte sous les garanties ordinaires de droit ou de fait, à la société DAVID ZWIRNER PARIS soussignée de seconde part, qui accepte, le droit d'usufruit temporaire de sa 1 part.

Par les présentes, Le Cessionnaire devient propriétaire de l'usufruit temporaire des parts, pour une durée de 19 ans, à compter de ce jour avec tous les droits et obligations qui y sont attachés.

Le droit d'usufruit s'éteindra à l'expiration de cette durée, ainsi se trouvera reconstituée la pleine propriété des parts ci-dessus ou de celles qui en seront alors la représentation.

La société bénéficiaire aura droit aux seuls dividendes distribués par la SCI 108 RVT.

Toutes autres sommes mises en distribution par la SCI 108 RVT, telles que distributions de réserves, de bénéfices provenant de cessions immobilières et sommes assimilées telles que primes d'émission ou de fusion, reviendront au nu-propriétaire.

A cet effet, le cédant subroge le Cessionnaire dans tous ses droits et actions résultant de la propriété de l'usufruit de une part de la SCI 108 RVT. Le Cessionnaire recevra seul la fraction des bénéfices de l'exercice en cours attachés à ces parts.

Il est ici déclaré qu'il n'a été délivré aucun titre de ces parts et que leur propriété résulte uniquement des statuts et du registre des associés.

Le Cessionnaire se conformera strictement aux clauses et conditions des statuts qu'ils déclarent parfaitement connaître.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

A la création de la SCI, le cédant a souscrit au capital d'origine pour un montant de 1 €, en contrepartie de son apport, il a reçu 1 part, sur les 1000 parts composant le capital social.

PRIX DE CESSION

La valeur du droit d'usufruit temporaire de 1 part, consenti pour une durée de 19 ans, est fixée à un prix 0,43 €.

DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

1. Les soussignés de première et seconde part déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- 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 que cette opération n'est pas soumise à autorisation des investissements étrangers (articles L 151-3 s. et R 151-1 s. du Code monétaire et financier)

2. Le soussigné de première part déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement ;

- et que la Société dont les parts sont présentement cédées 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.

AGREMENT

Conformément aux statuts de la Société SCI 108 RVT, le cessionnaire n'a pas besoin d'agrément car déjà il est déjà associé de la SCI 108 RVT.

De plus, l'assemblée a autorisé la modification des statuts en substituant le cessionnaire au cédant dans les limites de la présente cession sous condition suspensive de la réalisation de ladite cession.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, le cédant atteste que les parts démembrées, objet de la

[redacted]

présente cession, avaient été créées, lors de la constitution de la société, en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Il est rappelé :

- que les cessions de participations dans les sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % (CGI art. 726, I-2°, al. 2).
- que pour les besoins des droits d'enregistrement, la base imposable est représentée par la valeur fiscale du droit d'usufruit, établie par les dispositions de l'article 669-II du Code Général des Impôts et qui correspond à 46% de la valeur de pleine propriété.

Il s'ensuit les chiffrages suivants :

valeur des 1 part en pleine propriété: 1 €

Base imposable : 1 * 46%= 0,46 €

Le montant des droits s'élève à 0,46*5% = 0,20 €. Remplacé par le minimum de perception de 25 €.

Il déclare, en outre, que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société.

IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE

Le cédant déclare que pour l'imposition de ses revenus, les parts démembrées présentement cédées lui appartiennent pour les avoir acquises

- en pleine propriété lors de la constitution de la société à concurrence de 1 part

Pour la cession de 1 part, le cédant est dispensé de déposer la déclaration n°2048 M car, conformément à l'article 150 VG-III du Code Général des Impôts, cette déclaration n'a pas à être souscrite en l'absence d'imposition. Il est précisé que l'absence d'imposition provient, de l'absence de plus value.

FORMALITES ET PUBLICITE

La SCI 108 RVT se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité.

Fait à Paris, le 30 novembre 2024 en deux exemplaires

DZGI LLC

« Bon pour cession de l'usufruit temporaire de 1 part sociale »

[redacted]

société DAVID ZWIRNER PARIS SAS

« Bon pour acquisition de l'usufruit temporaire de part sociale »

[redacted]

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE
Le 25/02/2025 Dossier 2025 00011345, référence 7544P61 2025 A 02738
Enregistrement : 125 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

Service Départemental de l'Enregistrement
de Paris Saint-Hyacinthe
9 rue d'Uzès
[redacted]
Mail:
sde.paris.st-hyacinthe@dgfip.finances.gouv.fr

[redacted]