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

Docusign Envelope ID: C80FB044-7831-4279-B52B-DE8AACDA7B1B

CESSION DE NUE-PROPRIETE DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ADVISEO

Société à responsabilité limitée, au capital de 5 000 €
Immatriculée au RCS de [redacted] sous le numéro 977 623 404
Dont le siège social est situé 23, rue des 4 Eglises 54000 [redacted]

Représentée par son Gérant Monsieur Julien ROYER,

Ci-après dénommée « La Cédante »,

De première part,

Monsieur Julien ROYER

Demeurant au [redacted] NANCY
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité française
[redacted] ;

Ci-après dénommé « Le Cessionnaire»,

De deuxième part,

IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes d'une immatriculation en date du 11 février 2025, au Greffe du tribunal de commerce de N[redacted], il existe une Société civile dénommée 118 Lobau, (Ci-après dénommée La Société) immatriculée sous le numéro 940 422 926, au capital de 120 000 €, divisé en 1 200 parts de 100 € chacune dont le siège est situé 23, rue des 4 Eglises 54000 NANCY et qui a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit et notamment d'un bien immobilier sis 118 Boulevard Lobau 54000 [redacted]

DS JR DS JR

- 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.

La répartition du capital de la Société est la suivante :

- LA SARL ADVISEO.....1 199 parts
- Monsieur Julien ROYER.....1 part

La Cédante est propriétaire de ses parts sociales reçues en rémunération de l'apport par elle réalisé lors de la constitution de la Société par acte du 29 janvier 2025. La gérance n'ayant pas appelé la libération du capital, ses parts sociales ne sont pas libérées.

Monsieur Julien ROYER a conclu une promesse d'achat pour l'acquisition d'un bien immobilier sis [redacted].

La Société se substituera à Monsieur Julien ROYER pour acquérir ce bien immobilier.

Les parties ont convenues d'acquérir ensemble ce bien immobilier par l'intermédiaire de la Société.

Cette opération immobilière n'est possible que par l'association du Cessionnaire et du Cédant.

Le Cessionnaire, ayant cherché et trouvé le bien adéquat, travaillé sur le projet de travaux en lien étroit avec l'architecte et a concouru à l'obtention du prêt bancaire par son statut de responsable indéfini du passif de la Société.

La Cédante, par la conclusion du bail et les investissements qu'elle consentira dans les locaux, garanti sur la durée la perception du loyer et a ainsi rendu viable l'opération immobilière contribuant également à l'obtention du prêt bancaire.

Plutôt que de choisir de créer une société avec une répartition en pleine propriété du capital en fonction des apports respectifs, les parties ont choisi d'attribuer les résultats courants pendant la durée du démembrement à la Cédante, afin qu'un retour rapide sur investissement puisse financer le développement de son activité et la pleine propriété des parts de la Société au Cessionnaire à l'expiration du démembrement.

La valeur respective des droits démembrés a été déterminée de sorte que les parties réalisent un TRI (taux de rentabilité interne) voisin sur les fonds investis, étant précisé que le Cessionnaire est tenu indéfiniment responsable des dettes de la Société, contrairement à la Cédante.

Le démembrement de propriété des parts de la Société est un des mécanismes qui permet de parvenir à cet objectif.

DS JR DS JR

Docusign Envelope ID: C80FB044-7831-4279-B52B-DE8AACDA7B1B

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CESSION DE NUE-PROPRIÉTÉ DE PARTS SOCIALES

Par la présente, la société ADVISEO, soussignée de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à Monsieur Julien ROYER, qui accepte, la nue-propriété de 1 198 parts sociales de la Société, d'une valeur nominale de 100 €, en se réservant un usufruit temporaire expirant le 31 décembre 2055.

ARTICLE 2 - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le Cessionnaire est nu-propriétaire des parts cédées à compter de ce jour.

Le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à la nue-propriété des parts cédées.

Le Cessionnaire devra consentir les apports nécessaires en compte courant, afin que la Société puisse faire face à tous ses engagements financiers.

ARTICLE 3 - PRIX MODALITÉS DE PAIEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 1 € pour les 1 198 parts cédées en nue-propriété à Monsieur Julien ROYER.

Ce prix est payable comptant ce jour.

La Cédante lui en donne bonne et valable quittance. Dont quittance.

ARTICLE 4 - LIBÉRATION DU CAPITAL

Le capital de la Société n'ayant pas été appelé au moment de sa souscription, la dette des associés résultant de la libération du capital ne sera exigible qu'à compter de l'appel de la gérance.

La Cédante et le Cessionnaire devront répondre à cet appel proportionnellement à la valorisation respective de leurs droits issus de la présente cession et arrêtée à 80/120ème pour l'usufruit et 40/120ème pour la nue-propriété.

La Cédante devra libérer 80/120ème de la valeur nominale des parts sociales dont elle cède la nue-propriété, soit 79 867 €.

Le Cessionnaire devra libérer 40/120ème de la valeur nominale des parts sociales émises lors de la constitution de la Société, dont ils acquièrent la nue-propriété, soit 39 333 €.

Cette répartition, entre usufruitier et nu-propriétaire, de la proportion de la libération du capital correspond à la valeur respective de l'usufruit temporaire de 30 ans et de la nue-propriété portant sur les parts sociales de la Société, déterminée sur la base d'un prévisionnel de trésorerie et de résultat, joint en annexe.

DS JR DS JR

Docusign Envelope ID: C80FB044-7831-4279-B52B-DE8AACDA7B1B

ARTICLE 5 - REMISE DES PIÈCES

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu un prévisionnel de trésorerie et résultat sur la base duquel la valorisation de l'usufruit temporaire a été établie.

ARTICLE 6 - DÉCLARATIONS DU CÉDANT 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 qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2. La soussignée de première part déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de la nue-propriété des parts cédées, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que les parts, dont la nue-propriété est cédée, sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement ;
- et que la Société 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 7 - ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement, la cédante atteste que la présente cession n'entre dans le champ d'application, ni de l'article 1655 ter, ni de l'article 726 II 2ème alinéa du Code général des impôts et que la présente cession sera soumise au droit fixe de 25 €.

La cédante atteste que la présente cession n'entre dans le champ d'application de l'article 150 UB du Code général des impôts, qu'en conséquence, il n'a pas été souscrit de déclaration 2048 M.

ARTICLE 8 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

DS JR DS JR

Docusign Envelope ID: C80FB044-7831-4279-B52B-DE8AACDA7B1B

ARTICLE 9 - FRAIS

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

Fait à Nancy

Le 14 février 2025

Par signature électronique.

[redacted]

SARL ADVISEO
Représentée par Monsieur Julien ROYER

DocuSigned by:
JULIEN ROYER
04C87E5F92E34DC...

Monsieur Julien ROYER

DocuSigned by:
JULIEN ROYER
04C87E5F92E34DC...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
MEURTHE-ET-MOSELLE
Le 19/02/2025 Dossier 2025 00009336, référence 5404P01 2025 A 00494
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

PJ : Prévisionnel de résultat et de trésorerie sur la durée du démembrement.

Docusign Envelope ID: C80FB044-7831-4279-B52B-DE8AACDA7B1B

Flux de trésorerie

Valeur de la NP des parts SCI	40 000
Valeur de l'usufruit des parts SCI	80 000
Capital SCI	120 000
Prix d'acquisition immobilier	200 000
Frais d'acquisition et divers	45 000

Montant travaux	175 000
Prix de revient	420 000
Montant du prêt SCI	300 000
Remboursement annuel	23 037
Durée des prêts	20

Apport usufruitier	80 000
Prêt usufruitier	0
Remboursement annuel prêt usufruitier	0
Taux de rendement net bien immobilier	6,93%
Taux d'actualisation des flux usufruitier	9,69%

	FLUX DE TRESORERIE SCI						FLUX DE TRESORERIE USUFRUITIER					
	Recettes nettes	Échéances annuelles emprunt	Tréso SCI après emprunt	Distribution tréso	Cumul tréso ap affct résult	CCA usuf après distibution	Encaiss usufruitier (dist tréso)	Rembour prêt usufruitier	I.S. usufruitier	Flux trésorerie usufruitier	Flux actualisé usufruitier	Distribut. par usufruitier
N	12 500	11 400	1 100	1 100	0	-1 100	1 100	0	0	1 100	1 049	0
N+1	25 000	11 400	13 600	13 600	0	-14 700	13 600	0	0	13 600	11 826	0
N+2	25 500	23 037	2 463	2 463	0	-17 163	2 463	0	0	2 463	1 953	0
N+3	26 010	23 037	2 973	2 973	0	-20 136	2 973	0	0	2 973	2 149	0
N+4	26 530	23 037	3 493	3 493	0	-23 630	3 493	0	0	3 493	2 302	0
N+5	27 061	23 037	4 024	4 024	0	-27 654	4 024	0	0	4 024	2 418	0
N+6	27 602	23 037	4 565	4 565	0	-32 219	4 565	0	0	4 565	2 500	0
N+7	28 154	23 037	5 117	5 117	0	-37 336	5 117	0	0	5 117	2 555	0
N+8	28 717	23 037	5 680	5 680	0	-43 016	5 680	0	0	5 680	2 586	0
N+9	29 291	23 037	6 255	6 255	0	-49 271	6 255	0	0	6 255	2 596	0
N+10	29 877	23 037	6 840	6 840	0	-56 112	6 840	0	0	6 840	2 589	0
N+11	30 475	23 037	7 438	7 438	0	-61 910	7 438	0	0	7 438	2 566	0
N+12	31 084	23 037	8 048	8 048	0	-55 140	8 048	0	0	8 048	2 531	0
N+13	31 706	23 037	8 669	8 669	0	-47 700	8 669	0	0	8 669	2 486	0
N+14	32 340	23 037	9 303	9 303	0	-39 566	9 303	0	2 501	6 802	1 778	7 503
N+15	32 987	23 037	9 950	9 950	0	-30 710	9 950	0	4 035	5 915	1 410	12 105
N+16	33 647	23 037	10 610	10 610	0	-21 104	10 610	0	4 387	6 223	1 352	13 162
N+17	34 320	23 037	11 283	11 283	0	-10 719	11 283	0	4 750	6 533	1 294	14 251
N+18	35 006	23 037	11 969	11 969	0	475	11 969	0	5 124	6 845	1 236	15 372
N+19	35 706	23 037	12 669	12 669	0	12 509	12 669	0	5 509	7 160	1 179	16 528
N+20	36 420	0	36 420	36 420	0	8 605	36 420	0	7 462	28 958	4 347	22 387
N+21	37 149	0	37 149	37 149	0	4 701	37 149	0	7 644	29 504	4 038	22 933
N+22	37 892	0	37 892	38 689	-797	0	38 689	0	7 830	30 858	3 851	23 491
N+23	38 649	0	38 649	34 745	3 904	0	34 745	0	8 020	26 726	3 041	24 059
N+24	39 422	0	39 422	35 518	3 904	0	35 518	0	8 213	27 305	2 832	24 639
N+25	40 211	0	40 211	36 307	3 904	0	36 307	0	8 410	27 897	2 638	25 230
N+26	41 015	0	41 015	37 111	3 904	0	37 111	0	8 611	28 500	2 457	25 833
N+27	41 835	0	41 835	37 931	3 904	0	37 931	0	8 816	29 115	2 288	26 448
N+28	42 672	0	42 672	38 768	3 904	0	38 768	0	9 025	29 743	2 131	27 076
N+29	43 526	0	43 526	39 621	3 904	0	39 621	0	9 239	30 383	1 985	27 716
Total	982 306	437 463	544 843	518 311	26 532		518 311	0	109 578	408 733	79 966	328 733

DS JR

DS JR

Docusign Envelope ID: C80FB044-7831-4279-B52B-DE8AACDA7B1B

Résultats fiscaux et comptables

Valeur de la NP des parts SCI	40 000
Valeur de l'usufruit des parts SCI	80 000
Montant du prêt SCI	300 000
Remboursement annuel	23 037
Amortissement usufruit portant sur l	2 667

Apport usufruitier	80 000
Prêt usufruitier	0
Apport nu-propriétaire	40 000
Prêt nue-propriété	0

Taux de rendement net bien immobilier	6,93%
TRI usufruitier avant IS	10,88%
TRI usufruitier après IS	9,69%
TRI personnes physiques avant impôts	9,86%
TRI personnes physiques après impôts	9,86%

	Résultat SCI				Résultat fiscal usufruitier			Résultat net usufruitier				
	Recettes nettes	Frais fi + assurance prêt SCI	Amortisse-ments de l'exercice	Résultat SCI	Frais financiers usufruitier	Amortis usufruit parts	Résultat fiscal usufruitier	Produits usufruitier (divid SCI)	Frais financiers usufruitier	Amortis usufruit parts	I.S. usufruitier	Résultat net usufruitier
N	12 500	11 400	7 218	-51 118	0	2 667	-53 784	0	0	2 667	0	-2 667
N+1	25 000	11 400	14 435	-835	0	2 667	-3 502	0	0	2 667	0	-2 667
N+2	25 500	11 195	14 435	-131	0	2 667	-2 797	0	0	2 667	0	-2 667
N+3	26 010	10 737	14 435	837	0	2 667	-1 829	0	0	2 667	0	-2 667
N+4	26 530	10 262	14 435	1 833	0	2 667	-834	0	0	2 667	0	-2 667
N+5	27 061	9 768	14 435	2 858	0	2 667	191	0	0	2 667	0	-2 667
N+6	27 602	9 255	14 435	3 912	0	2 667	1 245	0	0	2 667	0	-2 667
N+7	28 154	8 722	14 435	4 997	0	2 667	2 330	0	0	2 667	0	-2 667
N+8	28 717	8 168	14 435	6 114	0	2 667	3 447	0	0	2 667	0	-2 667
N+9	29 291	7 593	14 435	7 263	0	2 667	4 596	0	0	2 667	0	-2 667
N+10	29 877	6 996	10 535	12 346	0	2 667	9 679	0	0	2 667	0	-2 667
N+11	30 475	6 376	10 535	13 564	0	2 667	10 897	1 640	0	2 667	0	-1 027
N+12	31 084	5 731	10 535	14 818	0	2 667	12 151	14 818	0	2 667	0	12 151
N+13	31 706	5 062	10 535	16 108	0	2 667	13 442	16 108	0	2 667	0	13 442
N+14	32 340	4 367	10 535	17 438	0	2 667	14 771	17 438	0	2 667	2 501	12 270
N+15	32 987	3 645	10 535	18 806	0	2 667	16 140	18 806	0	2 667	4 035	12 105
N+16	33 647	2 895	10 535	20 216	0	2 667	17 549	20 216	0	2 667	4 387	13 162
N+17	34 320	2 116	10 535	21 668	0	2 667	19 001	21 668	0	2 667	4 750	14 251
N+18	35 006	1 307	10 535	23 163	0	2 667	20 496	23 163	0	2 667	5 124	15 372
N+19	35 706	467	10 535	24 703	0	2 667	22 037	24 703	0	2 667	5 509	16 528
N+20	36 420	0	3 904	32 516	0	2 667	29 849	32 516	0	2 667	7 462	22 387
N+21	37 149	0	3 904	33 245	0	2 667	30 578	33 245	0	2 667	7 644	22 933
N+22	37 892	0	3 904	33 987	0	2 667	31 321	33 987	0	2 667	7 830	23 491
N+23	38 649	0	3 904	34 745	0	2 667	32 079	34 745	0	2 667	8 020	24 059
N+24	39 422	0	3 904	35 518	0	2 667	32 852	35 518	0	2 667	8 213	24 639
N+25	40 211	0	3 904	36 307	0	2 667	33 640	36 307	0	2 667	8 410	25 230
N+26	41 015	0	3 904	37 111	0	2 667	34 444	37 111	0	2 667	8 611	25 833
N+27	41 835	0	3 904	37 931	0	2 667	35 265	37 931	0	2 667	8 816	26 448
N+28	42 672	0	3 904	38 768	0	2 667	36 101	38 768	0	2 667	9 025	27 076
N+29	43 526	0	3 904	39 621	0	2 667	36 955	39 621	0	2 667	9 239	27 716
Total	982 306	137 483	261 532	518 311	0	80 000	438 311	518 311	0	80 000	109 578	328 733

DS JR

DS JR

Docusign Envelope ID: C80FB044-7831-4279-B52B-DE8AACDA7B1B

TRI RESPECTIFS DE L'USUFRUITIER ET DU NU-PROPRIÉTAIRE

TRI usufruitier			
Date	Flux avant IS	I.S. usufruitier	Flux après IS
01/07/24	-80 000		-80 000
02/07/24			
30/12/24	1 100	0	1 100
30/12/25	13 600	0	13 600
30/12/26	2 463	0	2 463
30/12/27	2 973	0	2 973
30/12/28	3 493	0	3 493
30/12/29	4 024	0	4 024
30/12/30	4 565	0	4 565
30/12/31	5 117	0	5 117
30/12/32	5 680	0	5 680
30/12/33	6 255	0	6 255
30/12/34	6 840	0	6 840
30/12/35	7 438	0	7 438
30/12/36	8 048	0	8 048
30/12/37	8 669	0	8 669
30/12/38	9 303	2 501	6 802
30/12/39	9 950	4 035	5 915
30/12/40	10 610	4 387	6 223
30/12/41	11 283	4 750	6 533
30/12/42	11 969	5 124	6 845
30/12/43	12 669	5 509	7 160
30/12/44	36 420	7 462	28 958
30/12/45	37 149	7 644	29 504
30/12/46	38 689	7 830	30 858
30/12/47	34 745	8 020	26 726
30/12/48	35 518	8 213	27 305
30/12/49	36 307	8 410	27 897
30/12/50	37 111	8 611	28 500
30/12/51	37 931	8 816	29 115
30/12/52	38 768	9 025	29 743
30/12/53	39 621	9 239	30 383
30/12/54	0		0
TRI	10,88%		9,69%

TRI nu-propriétaire			
Date	Flux	Imposition plus-value	Flux après impôts
01/07/24	-40 000		-40 000
02/07/24	0		0
30/12/24	0	0	0
30/12/25	0	0	0
30/12/26	0	0	0
30/12/27	0	0	0
30/12/28	0	0	0
30/12/29	0	0	0
30/12/30	0	0	0
30/12/31	0	0	0
30/12/32	0	0	0
30/12/33	0	0	0
30/12/34	0	0	0
30/12/35	0	0	0
30/12/36	0	0	0
30/12/37	0	0	0
30/12/38	0	0	0
30/12/39	0	0	0
30/12/40	0	0	0
30/12/41	0	0	0
30/12/42	0	0	0
30/12/43	0	0	0
30/12/44	0	0	0
30/12/45	0	0	0
30/12/46	0	0	0
30/12/47	0	0	0
30/12/48	0	0	0
30/12/49	0	0	0
30/12/50	0	0	0
30/12/51	0	0	0
30/12/52	0	0	0
30/12/53	0	0	0
30/12/54	705 793	0	705 793
TRI	9,86%		9,86%

DS JR

DS JR