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

CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT DES PARTS SOCIALES

DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 2CF IMMOBILIER

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-LAZARE
Le 30/12/2024 Dossier 2025 00006138, référence 7564P61 2024 A 12560
Enregistrement : 125 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Alain FHIMA,
Deme[redacted]
Né le [redacted]
De nationalité [redacted]
[redacted]

Monsieur David COHEN
Deme[redacted]
Né le [redacted]
De na[redacted]
[redacted]

Monsieur Salomon COHEN
Deme[redacted]
Né le [redacted]
De nationalité [redacted]
[redacted]

Ci-après dénommés les « Cédants »
De première part,

ET

La Société SCI K.B.M.
Société civile immobilière au capital de 5.100 euros,
Ayant son siège social Zac de L'Ourcq-Local 103-100, avenue du Général Leclerc 93500 PANTIN
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 489 480 194,
Représentée par monsieur Salomon COHEN, gérant, habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Cessionnaire »
De deuxième part,

EN PRESENCE DE :

2CF IMMOBILIER
Société civile immobilière
Au capital de 3.000 euros
Dont le siège social est fixé Zac de L'Ourcq-Local 103-100, avenue du Général Leclerc 93500 PANTIN
Laquelle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro unique 987 588 621
Représentée par monsieur Salomon COHEN, gérant, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée la « Société »

De troisième part.

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à PANTIN du 12 mars 2024, il existe une société civile immobilière dénommée SCI 2CF IMMOBILIER, au capital de 3.000 euros, divisé en 3.000 parts de 1 euro chacune, dont le siège est fixé Zac de l'Ourcq - Local 103 - 100 avenue du Général Leclerc – 93500 PANTIN. La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro 987 588 621. La société a été créée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation.

La société civile immobilière 2CF IMMOBILIER a pour objet principal : l'acquisition, la propriété, la mise à disposition ou la gestion par location ou autrement, de tous immeubles et biens immobiliers dont la société deviendrait propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ; Tous placements de capitaux sous toutes ses formes, y compris l'acquisition de toutes actions, obligations et parts sociales. La souscription d'emprunts, avec garanties sur les biens de la société, pour la réalisation de l'objet défini ci-dessus.

Le gérant actuel de la société est monsieur Salomon COHEN, demeurant [redacted]

Monsieur **Alain FHIMA** détient dans cette société la pleine propriété de 900 parts, numérotées de 1 à 900 pour les avoir souscrites en numéraire lors de la constitution de la société.

Monsieur **David COHEN** détient dans cette société la pleine propriété de 900 parts, numérotées de 1.001 à 1.900 pour les avoir souscrites en numéraire lors de la constitution de la société.

Monsieur **Salomon COHEN** détient dans cette société la pleine propriété de 900 parts, numérotées de 2.001 à 2.900 pour les avoir souscrites en numéraire lors de la constitution de la société.

La société **SCI K.B.M.** détient dans cette société la pleine propriété de 300 parts, numérotées de 901 à 1.000 ; 1.901 à 2.000 et 2.901 à 3.000 pour les avoir acquises à la suite de cessions de parts intervenues le 17 décembre 2024.

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

ARTICLE 1 - CESSION DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE DES PARTS SOCIALES

Par les présentes :

Monsieur **Alain FHIMA,** soussigné de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société **SCI K.B.M.**, soussignée de deuxième part, représentée par son gérant, qui accepte, l'usufruit temporaire sur les NEUF CENTS (900) parts sociales, numérotées de 1 à 900, qu'il détient dans la Société **2CF IMMOBILIER**.

Monsieur **David COHEN,** soussigné de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société **SCI K.B.M.**, soussignée de deuxième part, représentée par son gérant, qui accepte, l'usufruit temporaire sur les NEUF CENTS (900) parts sociales, numérotées de 1.001 à 1.900, qu'il détient dans la Société **2CF IMMOBILIER**.

Monsieur **Salomon COHEN**, soussigné de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société **SCI K.B.M.**, soussignée de deuxième part, représentée par son gérant, qui accepte, l'usufruit temporaire sur les NEUF CENTS (900) parts sociales, numérotées de 2.001 à 2.900, qu'il détient dans la Société **2CF IMMOBILIER**.

ARTICLE 2 - DUREE – JOUISSANCE

Le Cessionnaire jouira de l'usufruit temporaire cédé au titre de la présente cession pendant une période de **SEIZE (16) ans** commençant à courir le 18 décembre 2024 et devant se terminer le 17 décembre 2040 minuit.

Durant cette période, le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à l'usufruit des parts cédées.

Le Cessionnaire exercera et jouira de l'usufruit conformément à la loi mais est expressément dispensé de dresser inventaire et de donner caution, par dérogation aux articles 600 et 601 du Code Civil.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à percevoir tous les bénéfices de la société **2CF IMMOBILIER**.

Néanmoins, conformément aux termes des statuts de la société **2CF IMMOBILIER**, il est rappelé au Cessionnaire que la distribution du résultat de chaque exercice de la société ne pourra pas être supérieure aux liquidités existantes dans la société.

Le Cessionnaire sera par ailleurs titulaire du droit de vote lors des décisions collectives des associés de la société **2CF IMMOBILIER**, dans les conditions prévues à l'article 11 des statuts de ladite société.

ARTICLE 3 - EXTINCTION

Au 17 décembre 2040 à minuit, l'usufruit temporaire sur les parts sociales ci-dessus mentionnées s'éteindra automatiquement et les nus propriétaires se trouveront pleins propriétaires des parts sociales à cette date, et retrouveront par conséquent la totalité des prérogatives de la propriété sur ces parts sociales.

Par exception, l'usufruit temporaire sur les parts sociales ci-dessus mentionnées s'éteindra également de plein droit, avant l'expiration de la période susmentionnée, en cas de disparition de la personnalité morale du Cessionnaire, notamment par dissolution-liquidation ou autrement. Les nus-propriétaires se trouveront pleins propriétaires des parts sociales à compter de la disparition de la personnalité morale du Cessionnaire, et retrouveront par conséquent la totalité des prérogatives de la propriété sur ces parts sociales.

ARTICLE 4 - REMISE DES PIECES

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire des statuts de la **SCI 2CF IMMOBILIER**, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par le Gérant ;
- Un extrait des inscriptions au Registre du Commerce et des Sociétés concernant la **SCI 2CF IMMOBILIER**.

ARTICLE 5 - PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La présente cession d'usufruit temporaire des 2.700 parts sociales de la société **2CF IMMOBILIER** désignée aux présentes, est consentie et acceptée moyennant le prix de QUATRE-VINGT SEIZE MILLE TROIS CENTS (96.300) EUROS, réparti entre les Cédants au prorata de leurs parts dont l'usufruit temporaire est cédé.

Le prix de cession a été fixé en considération d'une attestation établie par la société FIDEXIA, cabinet d'expertise comptable exerçant à [redacted]

La somme de QUATRE-VINGT SEIZE MILLE TROIS CENTS (96.300) EUROS a été payée comptant à l'instant même aux Cédants, selon la répartition ci-dessous :

- TRENTE DEUX MILLE CENT (32.100) EUROS à monsieur Alain FHIMA
- TRENTE DEUX MILLE CENT (32.100) EUROS à monsieur David COHEN
- TRENTE DEUX MILLE CENT (32.100) EUROS à monsieur Salomon COHEN

Les Cédants lui en donnent bonne et valable quittance. Dont quittance.

ARTICLE 6 - AGREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts, la procédure d'agrément de la Cessionnaire par les autres associés n'est pas nécessaire dans le cadre de la présente cession qui peut intervenir librement. La Cessionnaire est en effet déjà associée de la Société.

ARTICLE 7 - DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

1. Les soussignés de première et deuxième 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 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. Les soussignés de première part déclarent :

- qu'il n'existe de leur chef ou de celui des précédents propriétaires des parts dont l'usufruit temporaire est cédé, 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 dont l'usufruit temporaire est cédé sont libres de tout gage ou nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement.
- que rien ne fera obstacle, ni ne pourra anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire.
- que la Société **2CF IMMOBILIER** 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 8 - FORMALITES DE PUBLICITE

En sa qualité de gérant de la Société **2CF IMMOBILIER**, monsieur Salomon COHEN, participant au présent acte, accepte expressément la présente cession, la reconnaît opposable à la Société et dispense les parties de la signification prévue à l'article 1690 du Code civil.

La gérance se voit par ailleurs confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité.

ARTICLE 9 - ENREGISTREMENT

Les Parties déclarent que :

- la société SCI 2CF IMMOBILIER n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- que les participations cédées ne confèrent pas au Cessionnaire, direct ou indirect, le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles au sens de l'article 728 du CGI ;
- que le Cessionnaire n'a pas acquitté, directement ou indirectement, ou ne s'est pas engagé à acquitter des dettes contractées auprès des Cédants par cette personne morale.
- la présente Cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la société 2CF IMMOBILIER.

Les Parties rappellent, enfin, qu'en tout état de cause, les cessions d'usufruit des parts sociales n'emportant pas mutation de la propriété de ces parts, conformément à l'article 578 du code civil qui stipule que l'usufruit est « le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété », la Cession ne peut être qualifiée de cession de droits sociaux au sens de l'article 726 du Code Général des Impôts.

En conséquence, le présent acte sera enregistré au droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code Général des Impôts.

ARTICLE 10 - FRAIS

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

ARTICLE 11 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social ou domicile respectif indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 12 - DROIT APPLICABLE - LITIGES

La présente convention est régie et sera interprétée conformément au droit français. Tout litige relatif à son interprétation, son exécution ou sa rupture fera préalablement l'objet d'une tentative de résolution à l'amiable.

ARTICLE 13 – SIGNATURE DE L'ACTE PAR VOIE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve, les signataires acceptent de signer électroniquement le présent acte par le biais du prestataire de services « jesignexpert.com » conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, les signataires s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le service « universign ».
Il est encore rappelé que l'exigence d'une pluralité d'originaux posée par l'article 1375 du code civil est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du code civil, et que le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

Signé en la forme électronique à la date insérée sous la signature

Alain FHIMA – Cédant
"Bon pour cession de l'usufruit temporaire de 900 parts sociales »

Signé par Alain FHIMA
Le 18/12/24
ID. tx_xwIAJJ2XAqkP
Signed with
Universign

David COHEN - Cédant
"Bon pour cession de l'usufruit temporaire de 900 parts sociales »

Signé par David COHEN
Le 18/12/24
ID. tx_xwIAJJ2XAqkP
Signed with
Universign

Salomon COHEN
En qualité de Cédant, en nom propre
« Bon pour cession de l'usufruit temporaire de 900 parts sociales »
ET

En qualité de représentant légal du Cessionnaire, la société SCI K.B.M.
« Bon pour acquisition de l'usufruit temporaire de 2.700 parts sociales »
ET

En qualité de représentant légal de la société 2CF IMMOBILIER

Signé par Salomon COHEN
Le 18/12/24
ID. tx_xwIAJJ2XAqkP
Signed with
Universign