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

PROJET DE FUSION SIMPLIFIEE
ENTRE LES SOCIETES
MARAIS IMMOBILIER ET BROSSIER

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **BROSSIER**, société par actions simplifiée, au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé au 12 rue Charlot – 75003 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 977 890 490, représentée par son Président, SARL IENA II, société à responsabilité limitée au capital de 75 000 000 €, dont le siège social est situé au 90, avenue Wagram – 75017 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 418 355 293, représentée par son Gérant, Monsieur Daniel Guérin,

Ci-après dénommée « **l'Absorbante** »,

DE PREMIERE PART

La société **MARAIS IMMOBILIER**, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est situé au 90, avenue Wagram – 75017 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 424 621 050, représentée par son Président, SARL IENA II, société à responsabilité limitée au capital de 75 000 000 €, dont le siège social est situé au 90, avenue Wagram – 75017 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 418 355 293, représentée par son Gérant, Monsieur Daniel Guérin,

Ci-après dénommé « l'Absorbée »,

DE SECONDE PART

L'Absorbante et l'Absorbée étant ci-après désignées, individuellement « **Partie** » et collectivement « **Parties** ».

PREALABLEMENT LES SOUSSIGNES ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

A. Principes et conditions générales de la fusion

L'Absorbante et l'Absorbée ont décidé de procéder à une opération de fusion devant conduire à l'absorption de la seconde par la première (l'« **Opération** ») et ont arrêté les termes du présent traité de fusion.

L'Opération envisagée sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L.236-1 et suivants du Code de commerce. L'Absorbante ayant vocation à détenir en permanence la totalité des

[redacted]

parts sociales représentant la totalité du capital de l'Absorbée depuis le dépôt au greffe du tribunal de commerce du présent projet de fusion et jusqu'à la réalisation de l'Opération d'une part, l'Absorbante et l'Absorbée étant deux sociétés par actions simplifiée d'autre part, l'Opération sera spécialement placée sous le régime de l'article L. 236-11 du Code de Commerce, sous réserve du respect de l'engagement de détention susvisé.

Au plan comptable, l'Opération est soumise au titre VII du règlement ANC n°2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC du 5 juin 2014

Au plan fiscal, l'Opération est soumise au régime défini par la Partie 6 du présent projet de fusion.

La date de réalisation définitive de l'Opération est fixée à la date de son approbation par l'associée unique de l'Absorbée sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées au paragraphe B de la Partie 2 du présent projet de fusion.

B. Présentation de l'Absorbante

L'Absorbante a pour objet, en France et dans tous les pays :

- L'acquisition, la vente, l'administration et la gestion de tous titres financières, instruments financiers ou produits financiers dérivés en ce compris les titres de créances, les produits structurés, les swaps émis par une personne publique ou privés ou par un organisme de placement collectif en livre circulation ou en circulation sur un marché réglementé ;
- L'acquisition, l'administration, le développement et la cession de toutes participations sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés civiles et/ou commerciales, dans toutes sociétés immobilières ou mobilières ou groupement d'intérêts économiques, pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- L'acquisition et la cession de toutes sortes de valeurs mobilières, soit par souscription, achat, échange, vente ou de toute autre manière ;
- L'acquisition, la gestion, l'administration, la mise en valeur, la location, la vente et l'apport en société de tous biens meubles, immeubles, biens immobiliers, droits réels ;
- L'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange ou autrement et notamment par voie d'achat de crédit baux immobiliers ; éventuellement toute activité relative aux opérations de marchand de biens ;
- et d'une façon générale, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient (financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières) pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets cités ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe, et susceptible de favoriser directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension, son développement, son patrimoine social.

Elle a été constituée le 28 juin 2023, date de commencement de son activité.

Elle a une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés le 21 juillet 2023.

L'exercice social commence le 1er octobre et expire le 30 septembre.

L'Absorbante n'a pas nommé de commissaire aux comptes.

[redacted]

L'Absorbante est imposée à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206-1 du Code général des impôts.

Son capital s'élève à la somme de 1.000 euros, divisé en 1 000 parts sociales de 1 € chacune, toutes entièrement libérées et souscrites.

L'Absorbante ne fait pas publiquement appel à l'épargne et n'a pas émis de parts bénéficiaires ou d'obligations.

C. Présentation de l'Absorbée

L'Absorbée a pour objet :

> En France, dans les départements et territoires d'Outre-Mer et à l'étranger, l'activité de prestation de services dans les domaines financiers et immobiliers, en particulier l'activité de marchands de biens, de syndic de copropriété, de gérant d'immeubles, de rénovateur, de lotisseur, de maître d'ouvrage délégué, d'aménageur foncier.
>
> Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières, industrielles se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini ou tout autre objet similaire ou connexe, de nature à favoriser son extension ou son développement, le tout tant pour elle-même que pour le compte de tiers en participation, sous quelque forme que ce soit.

L'Absorbée détient un immeuble situé à [redacted]

Elle a une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 13 octobre 1999, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

L'exercice social commence le 1er janvier et expire le 31 décembre.

L'Absorbée n'a pas nommé de commissaire aux comptes.

L'Absorbée est imposée à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206-1 du Code général des impôts.

Son capital s'élève à la somme de 7 622,45 €, divisé en 500 parts sociales de 15,24 € chacune, intégralement libérées.

L'Absorbée ne fait pas appel à l'épargne et n'a pas émis de parts bénéficiaires ou d'obligations.

D. Liens entre l'Absorbante et l'Absorbée

[redacted]

L'Absorbante détient, à ce jour, la totalité des parts sociales représentant le capital social de l'Absorbée.

Elle s'engage à maintenir cette détention en permanence jusqu'à la réalisation définitive de l'Opération.

L'Absorbée ne détient aucune participation dans l'Absorbante.

Il existe entre l'Absorbante et l'Absorbée des dirigeants communs, à savoir la SARL IENA II.

E. Instances représentatives du personnel

Il n'existe pas d'instances représentatives du personnel ni au sein de l'Absorbante ni au sein l'Absorbée.

F. Motifs et buts de l'Opération

Les motifs et buts qui ont incité les associés de chacune des deux sociétés à envisager une fusion trouvent leur origine dans un souhait de simplification afin de permettre aux sociétés concernées de concentrer leur activité relative à la propriété, la gestion et l'administration de biens immobiliers.

Il apparaît en fait que la gestion de deux structures est lourde et génère des coûts démultipliés. Cette réorganisation doit conduire à ce que l'activité de l'Absorbée soit remontée sur l'Absorbante, permettant ainsi de renforcer les synergies existantes entre les deux structures dans le sens d'une plus grande cohérence de développement.

L'objectif de l'Opération est donc de simplifier le fonctionnement entre les deux sociétés et de réaliser des économies en termes de coûts de structure, grâce à la disparition d'une société et d'impulser une meilleure efficacité économique.

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

Les conventions seront divisées en sept parties, savoir :

Partie 1 :	Bases de la fusion
Partie 2 :	Propriété et entrée en jouissance
Partie 3 :	Charges et conditions
Partie 4 :	Rémunération
Partie 5 :	Déclarations de l'Absorbée
Partie 6 :	Régime fiscal
Partie 7 :	Dispositions divers

PARTIE 1 : BASES DE LA FUSION

[redacted]

A. PROJET DE FUSION

Les Parties conviennent de procéder à la Fusion (soit à la fusion-absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante), selon les conditions et modalités stipulées ci-après.

La Fusion sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du code de commerce.

En conséquence, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives décrites aux présentes :

- le patrimoine de l'Absorbée sera dévolu à l'Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation ; il comprendra tous éléments d'actifs, biens, droits et valeurs de l'Absorbée à cette date, sans exception ni réserve, ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de cette société, à cette date ;

- l'Absorbante deviendra débitrice des créanciers de l'Absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

B. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION

L'Absorbante a clôturé son dernier exercice le 30 septembre 2024. Les comptes de cet exercice ont été approuvés par décisions de l'associé unique en date du 5 mars 2025. Les comptes de l'Absorbante étant âgés de plus de six mois, une situation a été arrêtée à la date du 30 avril 2025.

L'Absorbée a, de son côté, clôturé son dernier exercice le 31 décembre 2024. Les comptes de cet exercice ont été approuvés par décisions de l'associé unique en date du 12 mai 2025.

Les conditions de l'Opération ont, en conséquence, été arrêtées, pour les deux sociétés, sur la base de la situation arrêtée le 30 avril 2025 pour ce qui concerne l'Absorbante et sur la base du bilan du dernier exercice clos arrêtés au 31 décembre 2024 pour ce qui concerne l'Absorbée (ci-après les « **Comptes** »).

Ces Comptes ont été établis selon les mêmes méthodes et la même présentation que les comptes des exercices précédemment clos par les Parties.

L'article 744-2 du Plan Comptable Général prévoit que « *Lorsque les apports sont évalués à la valeur comptable, les valeurs comptables individuelles des actifs et passifs apportés correspondent aux valeurs de chaque actif et passif figurant dans les comptes de l'entité absorbée ou apporteuse à la date d'effet de l'opération* ».

Conformément aux termes du paragraphe C de la Partie 2, la date de de l'Opération est fixée à la date d'approbation par l'associée unique de l'Absorbée, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées au paragraphe B de la même Partie.

[redacted]

C. VALEUR DES ELEMENTS TRANSMIS

S'agissant d'une opération de restructuration interne, les apports sont évalués à leur valeur nette comptable.

Ainsi, conformément au titre VII du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 tel que modifié par le règlement ANC n°2019-06 du 8 novembre 2019, les éléments de l'Absorbée transmis à l'Absorbante dans le cadre de l'Opération sont valorisés à leur valeur nette comptable à la Date de Réalisation dès lors que l'Absorbante et l'Absorbée sont des entités sous contrôle commun.

D. DESIGNATION DE L'ACTIF SOCIAL

L'actif social de l'Absorbée comprend les postes suivants indiqués pour leur valeur nette comptable estimée à la Date de Réalisation.

D'une manière générale, l'apport à titre de fusion par l'Absorbée à l'Absorbante comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessous désignés, ceux qui en sont la représentation à ce jour, comme aussi à la Date de Réalisation de l'Opération, sans aucune exception ni réserve.

1. *Actif transmis*

Actif immobilisé	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette
Autres immobilisations corporelles	128 458	82 613	45 645
Autres titres immobilisés	226	00,00	226
Total actif immobilisé	**128 684**	**82 613**	**46 070**

Actif circulant	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette
Marchandises	3 879 752	00,00	3 879 753
Clients et comptes rattachés	1 440 351	00,00	1 440 351
Autres créances	109 513	00,00	109 513
Disponibilités	766 068	00,00	766 068
Total actif circulant	**6 195 684**	**00,00**	**6 195 684**

Total de l'actif	**6 324 363**	**82 613**	**6 241 755**

2. *Passif transmis*

L'Absorbante prendra en charge et acquittera au lieu et place de l'Absorbée la totalité du passif de cette dernière dont le montant à la Date de Réalisation es[redacted]

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Passif	Valeur nette
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 173 300
Emprunt et dettes divers	166 666
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	138 659
Dettes fiscales et sociales	289 159
Total du passif	**6 767 783**

Il est également précisé que les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, qui présentent un montant global de 6 173 300 euros, correspondent au prêt immobilier consenti le 28 juin 2024 à l'Absorbée.

3. *Engagements hors bilan*

Il est précisé qu'en dehors des éléments de passif susvisés, l'Absorbante prendra à sa charge tous les engagements contractés par l'Absorbée constituant des engagements hors bilan et plus généralement assumera toutes les charges ou obligations de l'Absorbée, précision ici faite, à titre purement indicatif, que l'Absorbée n'est tenue à aucun engagement hors bilan.

4. *Actif net apporté*

Ainsi, l'actif net apporté est de :

- montant total de l'actif de l'Absorbée transmis à l'Absorbante : **6 241 755** euros
- montant du passif de l'Absorbée transmis à l'Absorbante : **6 767 783** euros
- **soit un Actif net apporté : (526 029) euros**

PARTIE 2 : PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

A. Propriété, jouissance et dissolution de l'Absorbée

Conformément aux dispositions des articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce, l'Absorbée transmettra à l'Absorbante l'universalité de son patrimoine dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

L'Absorbante aura la propriété du patrimoine qui lui sera transmis par l'Absorbée, y compris ceux des éléments qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de l'Absorbée, à compter de la Date de Réalisation, et ce, dans l'état où il se trouvera alors, tout gain ou perte par rapport au patrimoine décrit aux présentes faisant son bénéfice ou sa perte, sans recours envers quiconque.

[redacted]

A compter de cette date, toutes les opérations, tant actives que passives, effectuées par l'Absorbée, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux profit et risque de l'Absorbante, laquelle sera subrogée de plein droit dans tous les droits, actions, obligations et engagements de l'Absorbée.

L'ensemble du passif de la Société Absorbée à la Date de Réalisation, en ce compris toutes dettes et charges et l'ensemble des frais, droits et honoraires, y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnées par la dissolution de l'Absorbée, seront transmis à l'Absorbante.

Par suite, et conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, l'Absorbée sera dissoute par anticipation et de plein droit, par le seul fait de l'Opération et à compter de la Date de Réalisation.

Conformément aux dispositions du même article, cette dissolution de l'Absorbée ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

B. Conditions suspensives

La réalisation de l'Opération est soumise aux deux conditions suspensives suivantes :

- à l'absence d'opposition des créanciers non obligataires telle que visée à l'article L. 236-14 du Code de commerce, étant précisé que les Parties pourront, d'un commun accord, renoncer à ladite condition suspensive, stipulée au profit des deux Parties ;
- à son approbation par l'associée unique de l'Absorbée.

Si l'ensemble des conditions suspensives susvisées n'ont pas été réalisées ou n'ont pas fait l'objet d'une renonciation au plus tard le 31 juillet 2025, le présent traité de fusion sera caduc de plein droit, sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des Parties, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties.

C. Réalisation de l'Opération

La date de réalisation de l'Opération est fixée à la date de son approbation par l'associée unique de l'Absorbée (ci-après la « **Date de Réalisation** ») sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues ci-dessus.

L'Absorbante étant associée unique de l'Absorbée, elle n'entend pas faire usage du droit pour les associés réunissant au moins 5 % du capital social, de demander la tenue d'une assemblée aux fins que l'Opération soit subordonnée à son approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés et que la fusion ne devienne définitive qu'à l'issue de cette assemblée.

Ainsi en cas de réalisation des conditions suspensives visées ci-dessus, l'Opération sera définitivement réalisée à la date susvisée, sans qu'il ne soit procédé à la moindre formalité.

[redacted]

Les Parties confèrent à la Gérance de la Société Absorbante, avec faculté de sous-délégation, tous pouvoirs en vue :

- de constater la réalisation définitive de l'Opération ;
- de procéder à toutes formalités liées à l'Opération, tant au nom de l'Absorbante que de l'Absorbée, notamment les formalités de radiation de l'Absorbée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés suite à l'Opération.

PARTIE 3 : CHARGES ET CONDITIONS

A. En ce qui concerne l'Absorbante

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que l'Absorbante s'oblige à accomplir et exécuter, à savoir :

1. L'Absorbante prendra les biens et droits avec tous ses éléments corporels et incorporels en dépendant, y compris notamment les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera à la Date de Réalisation sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

2. L'Absorbante exécutera à compter de la Date de Réalisation tous les traités, marchés et conventions intervenus avec les tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés dans le cadre de l'Opération, ainsi que toutes polices d'assurance, et tous abonnements quelconques, qui auraient pu être contractés par l'Absorbée. Elle exécutera, notamment, dans les mêmes conditions que l'Absorbée en l'absence d'Opération, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de l'Absorbée, sans recours contre cette dernière.

3. En cas de réclamation concernant des missions effectuées par l'Absorbée avant la Date de Réalisation, l'Absorbante fera son affaire du suivi des réclamations, et sera habilitée à venir aux droits de l'Absorbée, notamment vis-à-vis de la compagnie d'assurances et de tous autres intervenants ; pour la gestion de ces réclamations éventuelles, l'Absorbée transfère à l'Absorbante toutes ses études et autres travaux liés aux missions réalisées.

4. Réciproquement, toute somme qui devrait être versée ou restituée à l'Absorbée au titre de ses activités avant la Date de Réalisation bénéficiera à l'Absorbante.

5. L'Absorbante se conformera aux lois, règlements et usages concernant l'exploitation apportée dans le cadre de l'Opération et fera son affaire personnelle de toutes les autorisations qui pourraient lui être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

6. L'Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances apportées dans le cadre de l'Opération.

[redacted]

7. L'Absorbante supportera et acquittera, à compter de la Date de Réalisation, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits apportés dans le cadre de l'Opération.

8. L'Absorbante aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux apportés dans le cadre de l'Opération et fera son affaire personnelle, après la Date de Réalisation, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.

9. L'Absorbante sera tenue à l'acquit de la totalité du passif apporté dans le cadre de l'Opération, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou de titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, un accord modificatif de ces termes et conditions.

10. Au cas où il serait fait des oppositions par des créanciers, conformément aux articles L.236-14 et R.236-8 du Code de Commerce, l'Absorbante devra faire son affaire d'obtenir la mainlevée de ces oppositions.

11. L'Absorbante prendra les biens immobiliers à elle apportés dans l'état où ils existeront lors de la prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre l'Absorbée, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les immeubles, et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie en ce qui concerne soit l'état des immeubles dépendant des biens apportés et les vices de toute nature, apparents ou cachés, soit enfin la désignation ou les contenances indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de l'Absorbante.

12. L'Absorbante souffrira les servitudes passives, grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'Absorbée et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi. A cet égard, le représentant de l'Absorbée déclare que ladite société n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens apportés et qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sauf celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et de tous titres et pièces, lois et décrets en vigueur.

B. <u>En ce qui concerne l'Absorbée</u>

Les apports réalisés dans le cadre de l'Opération sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

[redacted]

L'Absorbée fournira à l'Absorbante tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes les signatures et à lui apporter tout concours utile pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits apportés dans le cadre de l'Opération et l'entier effet des présentes conventions.

L'Absorbée fera établir, à première demande de l'Absorbante, tout acte complétif, réitératif ou confirmatif des présents apports et à fournir toute justification et signature qui pourrait être nécessaire à l'Absorbante.

L'Absorbée remettra et livrera à l'Absorbante, immédiatement après la Date de Réalisation, tous les biens et droits apportés dans le cadre de l'Opération, ainsi que tous les titres et documents de toute nature s'y rapportant.

L'Absorbée fera tout ce qui sera nécessaire pour permettre à l'Absorbante d'obtenir le transfert à son profit, après la Date de Réalisation, de tous les droits de propriété industrielle détenus par l'Absorbée, et la publicité dudit transfert.

L'Absorbée se désiste purement et simplement de tous les droits, privilèges et actions résolutoires dont l'Absorbée pourrait bénéficier à la Date de Réalisation sur les biens apportés dans le cadre de l'Opération afin de garantir l'exécution des charges et conditions imposées à l'Absorbante aux termes du présent acte.

PARTIE 4 : ABSENCE DE REMUNERATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3, II du Code de commerce et dès lors que l'Absorbante détient et détiendra, au jour du dépôt au greffe du Tribunal de commerce du présent traité, la totalité des parts sociales représentant la totalité du capital de l'Absorbée, il ne sera pas procédé à l'échange des parts sociales de l'Absorbée contre des parts sociales de l'Absorbante.

Il n'y aura donc pas lieu à émission de parts sociales de l'Absorbante contre les parts sociales de l'Absorbée, ni à augmentation du capital de l'Absorbante.

En conséquence, il n'y a pas lieu à de terminer un rapport d'échange.

Conformément aux dispositions de l'article R. 236-3 du Code de commerce, le présent traité de fusion ne mentionne ni le rapport d'échange des droits sociaux, ni le montant prévu de la prime de fusion.

Le boni de fusion ou le mali de fusion sera comptabilisé conformément aux préconisations du Plan Comptable Général.

PARTIE 5 : DECLARATIONS DE L'ABSORBEE

Le représentant de l'Absorbée déclare :

[redacted]

1. Que l'Absorbée n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire ;
2. Que l'Absorbée n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité ;
3. Que les biens apportés ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de créancier nanti, hypothèque ou gage quelconque à l'exception de ce qui suit :
   - d'une affectation hypothécaire à la sureté et garantie du paiement et du remboursement des sommes dues par l'Absorbée au titre du prêt conclu le 28 juin 2024 ;
   - d'une promesse d'hypothèse conventionnelle selon les termes, conditions et modalités du prêt consenti à l'Absorbée le 28 juin 2024 ;
   - d'une délégation légale de l'assurance multirisques souscrite par l'Absorbée et ayant pour objet d'assurer l'immeuble objet du même prêt souscrit par l'Absorbée le 28 juin 2024 ;
4. Que les livres de comptabilité de l'Absorbée ont été visés par les représentants des deux sociétés et seront remis à l'Absorbante ultérieurement à la Date de Réalisation et après inventaire ;
5. Que l'Absorbée n'avoir entrepris aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, n'a cédé ou acquis aucun actif immobilisé dont la transmission donne lieu à des formalités de publicité particulières qui n'aurait pas été expressément signalé à l'Absorbante et s'interdit d'accomplir des actes ou opérations de cette nature, sauf accord de l'Absorbante, et qu'elle s'engage à n'effectuer aucune des opérations visées ci-dessus jusqu'à la Date de Réalisation.

PARTIE 6 : REGIME FISCAL

A. DISPOSITIONS GENERALES

L'Opération prendra effet, du point de vue comptable et fiscal, à la date fixée aux termes du paragraphe C de la Partie 2.

L'Absorbée et l'Absorbante devront se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes les autres impositions ou taxes résultant de l'Opération.

B. IMPOT SUR LES SOCIETES

L'Absorbée et l'Absorbante étant toutes deux soumises à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 du Code Général des Impôts, elles déclarent placer l'Opération sous le régime spécial mentionné à l'article 210 A du Code général des impôts.

L'Absorbée et l'Absorbante rappellent que l'Absorbante détient la totalité des parts sociales de l'Absorbée et que la fusion constitue une opération de restructuration interne. Les apports seront transcrits à la valeur comptable dans les écritures de l'Absorbante, retenue à la Date de Réalisation conformément aux articles 710-1 et 720-1 du plan comptable général.

L'Absorbante prend l'engagement :

[redacted]

- la présente fusion retenant les valeurs comptables à la Date de Réalisation comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de l'Absorbée, l'Absorbante, conformément aux dispositions publiées dans la documentation administrative BOI-IS-FUS-30-20 n°10, reprendra dans ses comptes annuels les écritures comptables de la société absorbée en faisant ressortir l'éclatement des valeurs nettes comptables entre la valeur d'origine des éléments d'actif immobilisé et les amortissements et provisions pour dépréciation constatés). Elle continuera, en outre, à calculer les dotations aux amortissements pour la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la société absorbée ;
- l'Absorbante se substituera à l'Absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- l'Absorbante calculera les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Absorbée ;
- de reprendre à son passif les provisions dont l'imposition a été différée chez l'Absorbée, ainsi que la réserve spéciale à laquelle l'Absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés aux taux réduits prévus par l'article 219-1 a du Code Général des Impôts, telle que cette réserve figure au bilan de l'Absorbée à la Date de Réalisation, ainsi que la réserve où ont été portées par l'Absorbée les provisions pour fluctuation des cours, en application de l'article 39, 1-5° ; alinéa 6 du Code Général des Impôts ;
- d'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du Code Général des Impôts, transmis dans le cadre de l'Opération, pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de l'Absorbée à la Date de Réalisation ;
- d'accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du Code Général des Impôts et de joindre à sa déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration (dit état de suivi des plus-value) faisant apparaître pour chaque nature d'éléments les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés et contenant les mentions précisées par l'article 38 quindecies de l'annexe III au Code Général des Impôts ;
- à tenir le registre de suivi des plus-values sur les éléments d'actif non amortissables apportés dans le cadre de l'Opération et donnant lieu au report d'imposition prévu par l'article 54 septies II du Code Général des Impôts ;
- et à inscrire les éléments de l'actif circulant apportés dans le cadre de l'Opération pour leur valeur fiscale dans les écritures de la société à la Date de Réalisation.

Les Parties entendent assortir la présente fusion à une rétroactivité fiscale à la date du 1er janvier 2025.

C. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Conformément à l'article 257 bis du Code Général des Impôts, la transmission des actifs prévue dans le cadre de l'Opération est exemptée de Taxe sur la Valeur Ajoutée (ci-après « TVA »), dans la mesure où elle emporte transmission d'une universalité de biens entre redevables de la TVA.

[redacted]

L'Absorbante sera réputée continuer la personne de l'Absorbée, notamment à raison des régularisations qui auraient été exigibles si l'Absorbée avait continué à exploiter elle-même l'universalité.

Conformément au c du 5 de l'article 287 du Code Général des Impôts, l'Absorbée et l'Absorbante devront faire figurer sur leur déclaration de chiffres d'affaires le montant total hors taxe de la transmission.

L'Absorbée déclare transférer purement et simplement à l'Absorbante, qui sera ainsi subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de TVA dont elle disposera à la Date de Réalisation. L'Absorbante s'engage à adresser aux services des impôts dont elle dépend la déclaration en double exemplaire faisant référence au présent projet de fusion, et dans laquelle elle indiquera le montant de crédit de TVA qui lui sera transféré et s'engage à en fournir la justification comptable.

L'Absorbante s'engage à satisfaire à toutes les obligations déclaratives correspondantes.

D. ENREGISTREMENT

Le présent projet sera soumis à la formalité de la publicité foncière et est exonéré de droits d'enregistrement en application du décret n° 2020-623 du 22 mai 2020 relatif à l'application du régime spécial des fusions, scissions et apports partiels d'actif aux opérations entre certaines sociétés liées.

E. OPERATIONS ANTERIEURES

Le cas échéant, l'Absorbante s'engage à reprendre le bénéfice et/ou la charge de tous les engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'Absorbée à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrements et/ou d'impôts sur les sociétés, ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires et notamment tous engagements de conservation de titres.

F. TAXES ANNEXES

Au regard de tous autres impôts et taxes se rapportant à l'activité de l'Absorbée (notamment la taxe d'apprentissage et la participation à la formation professionnelle continue), l'Absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de l'Absorbée.

PARTIE 7 : DISPOSITIONS DIVERSES

A. FORMALITES

L'Absorbante remplira toute formalité légale de publicité relative aux apports effectués dans le cadre de l'Opération.

[redacted]

L'Absorbante fera son affaire personnelle de toute déclaration et formalité légale auprès de toute administration qu'il appartiendra, aux fins de faire mettre à son nom les biens apportés dans le cadre de l'Opération.

L'Absorbante devra, en ce qui concerne les mutations de valeurs mobilières et droits sociaux apportés dans le cadre de l'Opération, se conformer aux dispositions statutaires des sociétés considérées relatives aux mutations desdites valeurs et droits sociaux.

L'Absorbante remplira, d'une manière générale, toute formalité nécessaire à l'opposabilité aux tiers de la transmission des biens et droits apportés dans le cadre de l'Opération.

B. REMISE DE TITRES

Il sera remis à l'Absorbante, à la Date de Réalisation, les originaux de tout acte constitutif et modificatif de l'Absorbée ainsi que tout livre de comptabilité, tout titre de propriété notamment afférent aux droits de propriété intellectuelle appartenant à l'Absorbée à cette date, toute valeur mobilière, la justification de la propriété toute part et autre droit social, et tout contrat, archive, pièce ou tout autre document relatif aux biens et droits apportés dans le cadre de l'Opération.

C. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société absorbante, ainsi que son représentant l'y oblige.

D. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés en cause, ès-qualité, élisent domicile aux sièges respectifs desdites sociétés.

E. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

F. LOI APPLICABLE – DROIT APPLICABLE

Le présent traité de fusion est soumis à la loi française.

A défaut de résolution amiable entre les Parties, tous litiges auxquels pourrait donner lieu le présent traité au titre notamment de sa validité, son interprétation ou son exécution seront de la compétence du Tribunal des Affaire Economiques de Paris.

[redacted]

G. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de la fusion et reconnaissent être informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à Paris,
Le 22 mai 2025

En sept exemplaires, dont :
un pour chaque partie,
quatre pour les dépôts prévus par la loi et les règlements,
et un pour être ultérieurement déposé au rang des minutes du Notaire chargé de la publicité foncière

[redacted]

BROSSIER
Monsieur Daniel GUERIN

[redacted]

MARAIS IMMOBILIER
Monsieur Daniel GUERIN