

2012/1/4/22

**PROJET DE FUSION ENTRE
LA SOCIETE IMMOCHAN FRANCE
ET
LA SOCIETE SCI LONDRES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **IMMOCHAN FRANCE**, Société par Actions Simplifiée à capital variable dont le siège social est situé à CROIX (59170), rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Roubaix-Tourcoing sous le numéro B 969 201 532, représentée par Madame Magali ROHART spécialement habilitée à l'effet des présentes par décision de l'associé unique de ladite société en date du 10/09/2012

D'UNE PART

La société **SCI LONDRES**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 000 € dont le siège social est situé à CROIX (59170), rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Roubaix-Tourcoing sous le numéro D 449 952 837, représentée par Monsieur Jean-Michel GERMAIN spécialement habilité à l'effet des présentes par décision de l'associé unique de ladite société en date du 10/09/2012 ;

D'AUTRE PART

Lesquelles, préalablement au projet de fusion, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

La société **IMMOCHAN FRANCE** est une Société par Actions Simplifiée à capital variable. La société n'a pas créé d'actions bénéficiaires ;

La société **SCI LONDRES** est une Société Civile Immobilière au capital de 1000 000 €. La société n'a pas créé de parts bénéficiaires ;

La société **IMMOCHAN FRANCE** et la société **SCI LONDRES** ont l'intention de procéder à la fusion par voie d'apport de tout l'actif de la société **SCI LONDRES** à la société **IMMOCHAN FRANCE**, et à la prise en charge du passif de la société **SCI LONDRES** par la société **IMMOCHAN FRANCE**.

Ces faits étant exposés, il est passé à la convention de fusion, objet des présentes.

JNB MR 1

SECTION PREMIERE

BASES DE LA FUSION

A. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

Compte tenu de la détention à 100 % du capital de la **SCI LONDRES** par la **SAS IMMOCHAN FRANCE**, le Président de la société **IMMOCHAN FRANCE** et le gérant de la société **SCI LONDRES** se sont rapprochés et sont parvenus à la conclusion que la fusion par absorption de la société **SCI LONDRES** permettrait une simplification des structures juridiques, administratives et comptables.

B. ARRETE DES COMPTES DES SOCIETES INTERESSEES

La date à laquelle sont arrêtés les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération est la date de clôture du dernier exercice, soit le 31 décembre 2011.

Les comptes du dernier exercice social ont été approuvés lors des décisions des associés uniques qui se sont tenues avant les décisions des associés uniques chargées d'approuver la fusion de la société.

C. METHODE D'EVALUATION UTILISEE ET CHOIX DU RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX.

Conformément à l'application du règlement CRC 2004-06 du 23/11/2004 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, la société absorbée a été évaluée à la valeur nette comptable, telle qu'elle ressort au bilan arrêté au 31 décembre 2011.

D. APPORTS FUSION DE L'ABSORBEE

La société apportera à la société **IMMOCHAN FRANCE**, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, l'universalité de son patrimoine existant à la date du 31 décembre 2011 à la charge pour la société **IMMOCHAN FRANCE** d'acquitter les dettes constituant à la même date le passif de la société destinée à être absorbée sans exception ni réserve.

La société **SCI LONDRES** apportera en conséquence les biens dont la désignation suit, pour la valeur ci-après indiquée, estimée à la date du 31 décembre 2011 :

JNG

MR

Détermination de l'actif apporté :

1- DETERMINATION DE L'ACTIF APORTE

| | Brut | Amor/Prov | Net |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Autres immobilisations incorporelles | 3 315 | 2 210 | 1 105 |
| Terrains | 1 931 773 | | 1 931 773 |
| Constructions | 7 083 881 | 985 059 | 6 098 822 |
| Installations techniques, matériel, outillage | | | |
| Immobilisations en cours | 40 996 | | 40 996 |
| Avances et acomptes | | | |
| Autres participations | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| Avances, acomptes versés | | | |
| Clients et comptes rattachés | 607 934 | 287 841 | 320 093 |
| Autres créances | 29 769 | | 29 769 |
| Disponibilités | 6 145 | | 6 145 |
| Charges constatées d'avance | | | |
| TOTAL | | | 8 428 703 |

TOTAL DE L'ACTIF APORTE

8 428 703

2- DETERMINATION DU PASSIF PRIS EN CHARGE

| | |
|--|-----------|
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 0 |
| Emprunts et dettes financières divers | 7 503 442 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 64 957 |
| Dettes fiscales et sociales | 94 434 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | |
| Autres dettes | |
| Produits constatés d'avance | 27 479 |
| TOTAL | 7 690 312 |

TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE

7 690 312

3- DETERMINATION DE LA VALEUR NETTE D'APPORT

| | |
|--|-----------|
| Le total de l'actif apporté est de | 8 428 703 |
| Le total du passif pris en charge est de | 7 690 312 |

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| VALEUR NETTE D'APPORT RESSORT | 738 391 € |
|--------------------------------------|------------------|

E. PROPRIETE ET JOUISSANCE

La société **IMMOCHAN FRANCE** sera propriétaire des biens apportés à compter du jour de la décision de l'associé unique qui approuvera la fusion.

JNG

MR

Mais elle prendra en charge les opérations actives et passives effectuées par la société apporteuse, depuis le 1er Janvier 2012 jusqu'au jour de la réalisation de la fusion.

F. CHARGES ET CONDITIONS

1 - EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE ABSORBANTE, IMMOCHAN FRANCE

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'apport de la société **SCI LONDRES** sera fait à charge pour la société **IMMOCHAN FRANCE** de payer, en l'acquit de la société absorbée, les dettes de celle-ci représentant, au 31 DECEMBRE 2011, un passif global de :

7 690 312 € pour la société **SCI LONDRES**,

La société **IMMOCHAN FRANCE** sera débitrice des créanciers de la société **SCI LONDRES** au lieu et place de la société absorbée, sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers. Les créanciers de la société absorbée et ceux d'**IMMOCHAN FRANCE** dont la créance sera antérieure à la publicité donnée au projet de fusion, pourront faire opposition dans le délai de 30 jours francs à compter de la dernière publication de ce projet.

Une décision du Tribunal de Commerce rejettera l'opposition, ou ordonnera, soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties, si la société **IMMOCHAN FRANCE** en offre, et si elles sont jugées suffisantes.

A défaut de remboursement des créances, ou de constitution des garanties ordonnées, la fusion sera inopposable aux créanciers opposants. L'opposition formée par un créancier n'aura pas, en tout état de cause, pour effet d'interdire la poursuite des opérations de fusion.

Les apports de la société absorbée seront, en outre, faits sous les charges et conditions suivantes :

1 - La société **IMMOCHAN FRANCE** prendra les biens apportés dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion, c'est-à-dire au jour de l'approbation de la fusion par décision collective des associés de la société absorbante, sans pouvoir demander aucune indemnité, pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour vice de construction, dégradation des immeubles, mitoyenneté, mauvais état du sol et du sous-sol, usure ou mauvais état du matériel, de l'outillage et des objets mobiliers, erreur dans la désignation ou la contenance, quelle que soit la différence.

2 - La société **IMMOCHAN FRANCE** supportera et acquittera, à compter de ladite date, tous impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens apportés, et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation de l'établissement.

3 - La société **IMMOCHAN FRANCE** exécutera, à compter de la même date, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et risques divers et sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant, à ses risques et périls, sans recours contre la société absorbée.

4 - La société **IMMOCHAN FRANCE** fera opérer, à son nom, dans le plus bref délai, la mutation des abonnements contractés par la société absorbée pour le service du gaz, de l'électricité, des eaux, du téléphone et d'en acquitter les redevances et cotisations à compter du jour de son entrée en jouissance.

5 - La société **IMMOCHAN FRANCE** se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celles dont fait partie les biens apportés, et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls. Par contre, la société absorbante sera subrogée dans tous les droits appartenant à la société absorbée contre tous dépositaires, débiteurs et tiers quelconques, ainsi que dans le bénéfice de toutes les autorisations de quelque nature que ce soit accordées à la société absorbée par tous tiers quelconques.

JNG

MR

6 - La société **IMMOCHAN FRANCE** fera affaire personnelle de tous droits d'occupation pouvant résulter, au profit des occupants, tant de tous baux et locations ou réquisitions que de toutes lois votées ou à voter pouvant proroger la durée de leur occupation sans pouvoir exercer, de ce chef, aucun recours contre la société absorbée, ni réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

7 - La société **IMMOCHAN FRANCE** accomplira toutes formalités de publicité requises par la loi en vue de rendre opposable aux tiers la transmission à son profit des éléments actifs et passifs de la société absorbée.

A cet effet, elle effectuera notamment toutes déclarations aux contributions, et mentionnera au Registre du Commerce et des Sociétés et à la conservation des hypothèques les mutations résultant des présentes.

8 - De prendre en charge et continuer toutes obligations de la Société absorbée en matière de participation des employeurs à l'effort de construction et de formation professionnelle continue, ou en toute autre matière fiscale, parafiscale, sociale ou autre.

2 - EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE ABSORBEE, LA SOCIETE SCI LONDRES :

1 - Les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

2 - Le représentant de la société **SCI LONDRES** s'oblige, ès qualités, à fournir à la société **IMMOCHAN FRANCE** tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions. Il s'oblige, notamment, et oblige la société qu'il représente, à faire établir, à première réquisition de la société **IMMOCHAN FRANCE**, tous actes complémentifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

3 - Le représentant de la société absorbée, ès qualités, oblige celle-ci à remettre et à livrer à la société **IMMOCHAN FRANCE** aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

4 - Le représentant de la société absorbée oblige cette dernière à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la société **IMMOCHAN FRANCE** d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à la société absorbée.

5 - Le représentant de la société absorbée déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite société sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la société **IMMOCHAN FRANCE** aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit la société absorbée pour quelque cause que ce soit.

G. DECLARATIONS

Monsieur Jean-Michel GERMAIN, ès qualités, déclare au nom de la société absorbée, la société **SCI LONDRES** :

- 1 - Que la société apporteuse n'a jamais fait l'objet d'une procédure de dissolution ou de liquidation.
- 2 - Que la société n'a pas réalisé de bénéfices illicites et n'a jamais été poursuivie à ce sujet.
- 3 - Que les bénéfices ou pertes réalisés au cours des 3 derniers exercices se sont élevés, savoir :

JNG

MR

183 792 € pour l'exercice clos le 31/12/2011 ;
(445 401) € pour l'exercice clos le 31/12/2010 ;
(280 119) € pour l'exercice clos le 31/12/2009 ;

Que la société a réalisé un chiffre d'affaires au cours des 3 derniers exercices de :

957 415 € pour l'exercice clos le 31/12/2011 ;
905 724 € pour l'exercice clos le 31/12/2010 ;
419 193 € pour l'exercice clos le 31/12/2009 ;

4 - Que tous les livres de comptabilité qui se réfèrent aux dites années ont fait l'objet d'un inventaire, dont un exemplaire signé par Madame Magali ROHART es qualités, a été remis à la société absorbante. Ces livres seront remis à la société **IMMOCHAN FRANCE** à compter du jour de la décision de l'associé unique de l'absorbante qui approuvera la fusion.

5 - Que la société **SCI LONDRES**, est une Société Civile Immobilière au capital de 1 000 000 €, dont le siège est situé à CROIX (59170), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Roubaix-Tourcoing, sous le numéro D 449 952 837.

H. BIENS, DROITS ET OBLIGATIONS OMIS

En raison de la transmission de l'intégralité de son patrimoine, tous autres biens, même immeubles, droits et obligations quels qu'ils puissent être, pouvant être la propriété ou la charge de la société absorbée, alors même qu'ils auraient été omis dans les désignations qui précèdent deviendront la propriété de la société **IMMOCHAN FRANCE**.

I. DETERMINATION DES RAPPORTS D'ECHANGE

La société absorbante détenant au jour de la fusion 100% du capital de la société absorbée et aux termes de l'article L 236-3 du Code de Commerce, il n'y pas lieu de procéder à l'échange d'actions de la société bénéficiaire contre des actions de la société absorbée.

SECTION DEUXIEME

MONTANT PREVU DE LA PRIME DE FUSION

| | |
|---|-------------------|
| Valeur de l'actif net apporté | 738 391 € |
| Diminuée de l'augmentation de capital | 0 € |
| Diminuée de la prime de fusion | 0 € |
| Diminuée de la valeur de l'absorbée dans l'absorbante | 1 000 000 € |
| CONSTITUE UN MALI DE FUSION DE | |
| | -261 609 € |

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés, soit 738 391 euros, et la valeur comptable dans les livres de la Société absorbante des 1 000 000 parts sociales de la Société **SCI LONDRES** dont elle est propriétaire, soit 1 000 000 euros, égale à - 261 609 euros, constituera un mali de fusion pour la Société **IMMOCHAN France**.

JNG

MR

SECTION TROISIEME

DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La société absorbée se trouvera dissoute de plein droit à l'issue de la décision de l'associé unique qui approuvera la fusion.

Le passif de la société absorbée devant être pris en charge entièrement par la société **IMMOCHAN FRANCE**, sa dissolution du fait de la fusion ne sera suivie d'aucune opération de liquidation de cette société.

SECTION QUATRIEME

REALISATION DEFINITIVE DE LA FUSION

La réalisation de la fusion de la société **SCI LONDRES** et de la société **IMMOCHAN FRANCE** est soumise à la condition suspensive de l'approbation de la présente.

Sous réserve de cette condition, la fusion deviendra définitive à compter de la réunion de la décision de l'associé unique de la société **IMMOCHAN FRANCE** qui approuvera la fusion.

A défaut de la réalisation des conditions ci-dessus avant le 31/12/2012, la présente convention de fusion sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

SECTION CINQUIEME

DECLARATIONS FISCALES ET SOCIALES

Les sociétés soussignées entendent placer la fusion sous le régime fiscal de faveur stipulé dans les articles 115, 210 A et 816 du Code Général des Impôts. En conséquence, la société **IMMOCHAN FRANCE** s'engage à respecter s'il y a lieu les prescriptions suivantes :

A. IMPOT SUR LES SOCIETES

(Régime de l'article 210 A du C.G.I.)

Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, la fusion prend effet, le 1er JANVIER 2012. En conséquence, les résultats bénéficiaires ou déficitaires, produits depuis cette date par l'exploitation de la société absorbée seront englobés dans le résultat imposable de la société absorbante.

Les soussignés, ès qualités, au nom de la société qu'ils représentent, déclarent soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts.
A cet effet, la société absorbante prend l'engagement :

- de reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la société absorbée ; ainsi que la réserve spéciale où cette société aura porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés aux taux réduits prévus par l'article 219 I-a du Code Général des Impôts ;
- de se substituer à la société absorbée pour la réintégration des plus values dont l'imposition aura été différée chez cette dernière ;
- de calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée ;

JNG

MR

- de réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions fixées par l'article 210 A du Code Général des Impôts, les plus-values dégagées par la fusion sur l'apport des biens amortissables ;
- d'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la société absorbée ou, à défaut, de comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient la fusion, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de l'absorbée ;
- de joindre à sa déclaration de résultat, un état de suivi des valeurs fiscales des biens bénéficiant du fait du régime spécial des fusions d'un report d'imposition ;
- de tenir à la disposition de l'administration, un registre du suivi des plus-values sur éléments d'actif non amortissables donnant lieu à report d'imposition ;
- de reprendre l'engagement de conservation des titres souscrit par la société absorbée, en matière de conservation des titres de participation ;
- de procéder elle-même à la réintégration échelonnée du solde des subventions d'équipement si elle recueille dans l'apport, des immobilisations financées par des subventions d'équipement dont une fraction reste à taxer.
- à reporter les subventions d'équipement inhérentes aux apports conformément aux dispositions de l'article 42 septies du CGI.

B. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Conformément à l'Instruction du 18 FEVRIER 1981 (B.O.D.G.I. 3 D-81), la société absorbée déclare transférer purement et simplement, à la société absorbante, qui sera ainsi subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera à la date où, elle cessera juridiquement d'exister.

La société absorbante s'engage à adresser au service des impôts dont elle dépend une déclaration indiquant le montant de crédit de T.V.A qui lui sera transféré et à lui en fournir, sur sa demande, la justification comptable.

La société absorbante s'engage à soumettre à la T.V.A les cessions ultérieures de biens reçus et le cas échéant à procéder aux régularisations de déductions prévues aux articles 210 à 215, 221 et 225 de l'annexe II du Code Général des Impôts, dans les mêmes conditions que la société absorbée aurait été tenue d'y procéder s'il elle avait poursuivi son activité.

C. ENREGISTREMENT

Les soussignés, ès qualités, au nom de la société qu'ils représentent, déclarent soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 816-I du Code Général des Impôts.

Le présent projet sera soumis à la formalité de la publicité foncière et de l'enregistrement.

JNG

MR

SECTION SIXIEME

FRAIS ET DROITS - ELECTION DE DOMICILE

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite, seront supportés par la société **IMMOCHAN FRANCE** ainsi que Madame Magali ROHART ès qualités, l'y oblige, sous réserve que la fusion soit définitivement réalisée.

Pour l'exécution des présentes et des actes et procès-verbaux qui en seront la suite et la conséquence, les parties, ès qualités, font élection de domicile respectivement aux sièges des sociétés.

SECTION SEPTIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

La société **IMMOCHAN FRANCE** remplira toutes les formalités requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission universelle des éléments actifs et passifs apportés.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes en vue d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité notamment le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce et la publication au Bureau des Hypothèques des apports immobiliers.

Fait à Croix, le 10/09/2012

**POUR LA SOCIETE
IMMOCHAN FRANCE**

Magali ROHART


**POUR LA SOCIETE
SCI LONDRES**

Jean-Michel GERMAIN
