

RCS : LYON

Code greffe : 6901

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de LYON atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 03956

Numéro SIREN : 884 473 943

Nom ou dénomination : LEVIATANE

Ce dépôt a été enregistré le 20/10/2020 sous le numéro de dépôt A2020/032009

**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE** .....  
..... **DE LYON**

A2020/032009

**Dénomination :** LEVIATANE  
**Adresse :** 121 Rue Château-Gaillard 69100 VILLEURBANNE  
**N° de gestion :** 2020B03956  
**N° d'identification :** 884473943  
**N° de dépôt :** A2020/032009  
**Date du dépôt :** 20/10/2020  
**Pièce :** Procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 15/07/2020 AGE



5533782

**LEVIATANE**  
Société par Actions Simplifiée  
au capital social de 819.521,63 euros  
Siège social : 121 rue Château Gaillard  
69100 VILLEURBANNE  
884 473 943 RCS LYON

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DU 15 JUILLET 2020**

L'An Deux Mille Vingt, et le Mercredi Quinze Juillet à dix heures, les associés de la SAS LEVIATANE au capital de 819.521,63 euros, divisé en 81.952.163 actions de 0,01 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale extraordinaire, sur convocation de la Présidence.

Il a été établi une feuille de présence signée chaque associé présent.

Il résulte de cette feuille de présence que sont présents :

- Monsieur Alain HARFI, propriétaire de 3.594.180 actions,
- Monsieur Jonathan HARFI, propriétaire de 78.357.983 actions.

Total des actions des associés présents : 81.952.163 actions sur les 81.952.163 actions composant le capital social.

Monsieur Jonathan HARFI, préside la séance en qualité de président associé.

L'assemblée peut délibérer valablement et est déclarée régulièrement constituée.

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- les copies des lettres de convocation ;
- la feuille de présence ;
- le rapport de la présidence ;
- le texte des résolutions proposées.

Le président déclare que ces mêmes documents ont été adressés aux associés en même temps que la convocation et tenus à leur disposition au siège social pendant le délai de quinze jours ayant précédé l'assemblée.

L'assemblée sur sa demande lui donne acte de sa déclaration et reconnaît la validité de la convocation.

Puis le président rappelle que l'assemblée est réunie à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Modification des statuts suite à une erreur matérielle dans le report de calculs des apports de chaque associé,
- Pouvoirs à donner.

Puis le président donne lecture du rapport de la présidence et ouvre la discussion.

AH

JH

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

### **RESOLUTION UNIQUE**

L'assemblée générale décide, après avoir entendu la lecture du rapport de la présidence, de modifier les statuts suite à une erreur matérielle dans le report de calculs des apports de chaque associé ayant impacté la ventilation du capital social.

Il est rappelé que cette erreur n'affecte pas le montant global du capital social de la société LEVIATANE mais uniquement sa répartition entre les associés pour un faible pourcentage.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier comme suit l'article 7 et 30 des statuts :

#### **« ARTICLE 7 - Apports**

Au titre de la constitution de la société, les associés, soussignés, apportent à la Société, savoir :

Aux termes d'un contrat d'apport en date du 06.05.2020 ci-annexé, les associés font apport à la Société des parts sociales qu'ils détiennent dans le capital des sociétés suivantes :

#### **• Concernant les apports de Monsieur HARFI Jonathan :**

- Deux mille sept cent quarante-quatre (2.744) parts sociales de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149, évaluées à **82.833,58 euros** ;
- Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149, évaluées à **39.774,61 euros** ;
- Neuf mille cent quarante-sept (9.147) parts sociales de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972, évaluées à **29.444,70 euros** ;
- Sept mille trois cent vingt (7.320) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972, évaluées à **14.138,09 euros** ;
- Trente-deux mille quinze (32.015) parts sociales de la société SCI 5 FERDINAND, Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606 évaluées à **320.212,38 euros** ;

AH

JH

- Mille deux cent trente-deux (1.232) parts sociales de la société SCI NESS, Société Civile Immobilière au capital de 4.000 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542, évaluées à **246.403,11 euros** ;
- Trente-trois (33) parts sociales de la société SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201, évaluées à **50.773,36 euros**.

• Concernant les apports de Monsieur HARFI Alain :

- Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales détenues en usufruit de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149, évaluées à **26.516,40 euros** (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-seize parts sociales en nue-propriété) ;
- Sept mille trois cent vingt (7.320) parts sociales détenues en usufruit de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972, évaluées à **9.425,39 euros** (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent vingt parts sociales en nue-propriété).

**Récapitulation des Apports**

Monsieur HARFI Jonathan,  
apporte à la Société la somme de, ci ..... **783.579,83 euros**

Monsieur HARFI Alain,  
apporte à la Société la somme de, ci ..... **35.941,80 euros**

**Total des apports formant le capital social : 819.521,63 euros »**

**« ARTICLE 30 - Application de l'article 1832-2 du Code civil**

Aux présentes est intervenue :

Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte

conjointe commun en biens de Monsieur HARFI Alain, apporteur ci-dessus visé, laquelle a déclaré avoir été informée de la souscription par son conjoint de parts sociales au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existant entre eux. »

AH

JH

Le contrat d'apport daté du 06 Mai 2020 mentionné dans l'article 7 des statuts est annexé au présent procès-verbal.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt des documents rectificatifs nécessaires.

**Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.**

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à dix heures trente.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par tous les associés présents.

Signatures :

Mr Alain HARFI



Mr Jonathan HARFI  
Président



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
LYON

Le 15/10/2020 Dossier 2020 00049573, référence 6904P61 2020 A 16063

Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros

Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

L'Agent administratif des finances publiques

Sara SCHNEIDER  
Agent Administrative des  
Finances Publiques



AH

JH

## CONTRAT D'APPORT

Les soussignés,

- **Monsieur Alain HARFI**, époux de Madame Brigitte KORCHIA, demeurant à Villeurbanne (69100) 121, rue Château Gaillard, né le 16 Juillet 1953 à MARNIA (Algérie) de nationalité Française, marié le 19 Février 1982 à la mairie de LYON (69003) sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union ;
  
- **Monsieur Jonathan HARFI**, époux de Madame Laurine SUISSA, demeurant à PARIS (75116) 97 avenue Henri Martin, né le 03 Avril 1983 à LYON (8e), marié le 16 Juin 2009 à Villeurbanne (69100) sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à LYON (2<sup>e</sup>), le 09 Juin 2009 ;

Ci-après dénommés « Les Apporteurs »  
D'une part,

ET

La SAS LEVIATANE,  
Société par Actions Simplifiée, au capital de 819.521,63 € divisé en 81.952.163 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège social au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Lyon, représentée par son Président Monsieur Jonathan HARFI.

Ci après dénommée « la société Bénéficiaire »  
D'autre part,

AH

JH

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**I. PRESENTATION DE L'OPERATION PROJETEE ET  
DESCRIPTION DES APPORTS**

**1. PRESENTATION, NATURE ET OBJECTIF DE L'OPERATION  
PROJETEE**

Dans le cadre d'une restructuration de patrimoine, les apporteurs projettent d'apporter leurs participations qu'ils détiennent dans le capital de différentes sociétés civiles immobilières.

Pour ce faire, il est projeté d'apporter conjointement à la société LEVIATANE, Société par actions simplifiée en cours de constitution dont le siège social se trouvera 121, rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, les titres suivants :

➤ **Apports de Monsieur Alain HARFI :**

- ❖ Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales qu'il possède en usufruit viager de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-seize parts sociales en nue-propriété) ;
- ❖ Sept mille Trois cent vingt (7.320) parts sociales qu'il possède en usufruit viager de la Société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent vingt parts sociales en nue-propriété) ;

AM

JH



➤ Apports de **Monsieur Jonathan HARFI** :

- ❖ Deux mille sept cent quarante-quatre (2.744) parts sociales de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 ;
- ❖ Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-seize parts sociales en usufruit viager) ;
- ❖ Neuf mille cent quarante-sept (9.147) parts sociales de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 ;
- ❖ Sept mille trois cent vingt (7.320) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent vingt parts sociales en usufruit viager) ;
- ❖ Trente-deux mille quinze (32.015) parts sociales de la société SCI 5 FERDINAND, Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606 ;

- ❖ Mille deux cent trente-deux (1.232) parts sociales de la société SCI NESS, Société Civile Immobilière au capital de 4.000 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542 ;
- ❖ Trente-trois (33) parts sociales de la société SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201.

Cette volonté sera réalisée par voie d'apport en nature de la totalité des titres que les soussignés de première part détiennent dans les sociétés SCI SMILE, SCI 5 DENIS, SCI 5 FERDINAND, SCI NESS et SCI VICTOR HUGO, à la SAS LEVIATANE.

Il est précisé que Monsieur Alain HARFI et Mme Brigitte KORCHIA, épouse de Monsieur Alain HARFI, tous deux DONATEURS dans l'acte de donation établi en date du 30 Décembre 2011, renoncent expressément à la réserve du droit de retour prévu dans ledit acte, pour les titres qui ont fait l'objet d'une donation du DONATEUR au DONATAIRE.

En outre, les DONATEURS donnent leur accord exprès à l'apport des titres par les DONATAIRES pour les titres apportés qui ont fait l'objet d'une donation.

L'apport concomitant de la nue-propriété et de l'usufruit des titres aura pour conséquence l'extinction définitive et irrévocable de l'usufruit des parts sociales, redonnant ainsi la qualité de pleine propriété aux parts sociales.

## **2. DESCRIPTION DES APPORTS :**

### **2.1 APPORT DES TITRES DE LA SCI SMILE**

La Société SCI SMILE est une Société Civile Immobilière au capital de 1.372 € divisé en 13.720 parts sociales de 0,10 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149.

L'objet social de la SCI SMILE est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et

droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 14 Mai 2002 pour se terminer à pareille époque de l'année 2101.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

Le capital de la société SCI SMILE est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
<b>Alain Harfi</b>							5 488	40%	17,64
<b>Brigitte Harfi</b>							5 488	40%	17,64
<b>Jonathan Harfi</b>	2 744	20%	17,64	2 196	16%	8,01			
<b>Grégory Harfi</b>				2 195	16%	8,01			
<b>David Harfi</b>				2 195	16%	8,01			
<b>Dylan Harfi</b>				2 195	16%	8,01			
<b>Jessica Harfi</b>				2 195	16%	8,01			
<b>Total des parts</b>	2 744			10 976			10 976		

La SCI SMILE détient le bien immobilier suivant :

- 30 rue des Petits Carreaux – 75002 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75002), 30 rue des Petits Carreaux, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AN – N° 125 – lieudit 30 rue des Petits Carreaux – pour une superficie de 02 ares 71 ca.

Composé au sous-sol, d'une cave donnant accès à la boutique (lot 1) et au rez-de-chaussée, d'un local (lot 8).

## 2.2 APPORT DES TITRES DE LA SCI 5 DENIS

La Société SCI 5 DENIS est une Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 € divisé en 45.735 parts sociales de 0,10 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972.

L'objet social de la SCI 5 DENIS est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

AH

JH

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 12 Décembre 2002 pour se terminer à pareille époque de l'année 2101.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

Le capital de la société SCI 5 DENIS est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
<b>Alain Harfi</b>							18 294	40%	17,06
<b>Brigitte Harfi</b>							18 294	40%	17,06
<b>Jonathan Harfi</b>	9 147	20%	17,06	7 320	16%	8,01			
<b>Grégory Harfi</b>				7 317	16%	8,01			
<b>David Harfi</b>				7 317	16%	8,01			
<b>Dylan Harfi</b>				7 317	16%	8,01			
<b>Jessica Harfi</b>				7 317	16%	8,01			
<b>Total des parts</b>	9 147			36 588			36 588		

La SCI 5 DENIS détient le bien immobilier suivant :

- 217-219, rue Saint Denis – 75002 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75002), 217-219 rue Saint Denis, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AN – N° 92 – lieudit 217-219 rue Saint Denis – pour une superficie de 06 ares 60 ca.

Composé d'un commerce situé au rez-de-chaussée et au premier étage (lot 1001).

## 2.3 APPORT DES TITRES DE LA SCI 5 FERDINAND

La Société SCI 5 FERDINAND est une Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 € divisé en 133.393 parts sociales de 0,01 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606.

L'objet social de la SCI 5 FERDINAND est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 3 Mars 2004 pour se terminer à pareille époque de l'année 2103.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

AH

JH

Le capital de la société SCI 5 FERDINAND est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi									
Brigitte Harfi									
Jonathan Harfi	32 015	24%	8,01						
Grégory Harfi	32 014	24%	8,01						
David Harfi	32 014	24%	8,01						
Dylan Harfi	5 336	4%	8,01						
Jessica Harfi	32 014	24%	8,01						
Total des parts	133 393			-			-		

La SCI 5 FERDINAND détient le bien immobilier suivant :

- 28-30 Place Saint Ferdinand – 75017 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75017), 28 Place Saint Ferdinand, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AE – N° 2 – lieudit 28 Place Saint Ferdinand – pour une superficie de 05 ares 60 ca, un bien composé d'un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage (lot 15), d'un débarras (lot 18), et d'une cave au sous-sol (lot 63).

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75017), 30 Place Saint Ferdinand, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AE – N° 3 – lieudit 30 Place Saint Ferdinand – pour une superficie de 11 ares 59 ca, un emplacement de voiture n°7 situé au premier sous-sol (lot 31).

## 2.4 APPORT DES TITRES DE LA SCI NESS

La Société SCI NESS est une Société Civile Immobilière au capital de 4.000 € divisé en 4.000 parts sociales de 1€ chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542.

L'objet social de la SCI NESS est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 19 Septembre 2003 pour se terminer à pareille époque de l'année 2102.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

AH

JH

Le capital de la société SCI NESS est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi									
Brigitte Harfi									
Jonathan Harfi	1 232	31%	8,01						
Grégory Harfi	1 232	31%	8,01						
David Harfi	1 232	31%	8,01						
Dylan Harfi	152	4%	8,01						
Jessica Harfi	152	4%	8,01						
Total des parts	4 000			-			-		

La SCI NESS détient le bien immobilier suivant :

- 159-165 Boulevard Bineau – 92200 NEUILLY SUR SEINE :

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY SUR SEINE (92200), 159-165 Boulevard Bineau et 39 Boulevard du Château, figurant au cadastre sous les références suivantes Section K – N° 53 – lieudit 39 Boulevard du Château et 159 à 165 Boulevard Bineau – pour une superficie de 43 ares 83 ca, un bien composé d'un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage d'une superficie de 97,20 m<sup>2</sup> (lot 224), d'une cave au deuxième sous-sol (lot 260), et d'un box au sous-sol n° 36 (lot 286).

## 2.5 APPORT DES TITRES DE LA SCI VICTOR HUGO

La Société SCI VICTOR HUGO est une Société Civile Immobilière au capital de 3.220 € divisé en 100 parts sociales de 32,20 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201.

L'objet social de la SCI VICTOR HUGO est notamment l'acquisition et vente de tous immeubles et tous terrains, l'administration et l'exploitation par location ou autrement des biens susdésignés, l'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens et généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la Société.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 29 Octobre 2013 pour se terminer à pareille époque de l'année 2112.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

AM

JH

Le capital de la société SCI VICTOR HUGO est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi							18	18%	6,18
Brigitte Harfi									
Jonathan Harfi	33	33%	6,18						
Grégory Harfi	33	33%	6,18						
David Harfi				9	9%	5,00			
Dylan Harfi	16	16%	6,18						
Jessica Harfi				9	9%	5,00			
Total des parts	82			18			18		

La SCI VICTOR HUGO détient le bien immobilier suivant :

- 87 rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS :

Dans un ensemble immobilier situé à AUBERVILLIERS (93300), 57 avenue Victor Hugo et 87 rue de la Haie Coq, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section R – N°29 – lieudit 87 rue de la Haie Coq – pour une superficie de 03 ares 23 ca.

Composé d'un commerce situé au rez-de-chaussée (lot 2) et d'une cave située au sous-sol (lot 65).

### 3. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La Société LEVIATANE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 819.521,63 € divisé en 81.952.163 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de LYON et représentée par son Président Monsieur Jonathan HARFI.

La Société a pour objet directement ou indirectement en France et à l'étranger :

- La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,
- La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,

-Et/ou les prestations de service para hôtelières rattachées à l'activité immobilière tels que le gardiennage, la surveillance, l'entretien, le nettoyage et la restauration des biens,

-L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille pour son propre compte de valeurs mobilières et autres droits sociaux et notamment la gestion de titres,

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-La vente de tout ou partie du patrimoine dans le cadre de sa gestion.

-La réalisation de prestations de services telles que les études, le management, la formation et toutes autres prestations de services conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-Le commissionnement, l'intermédiation et l'apport d'affaires

-La société pourra également garantir tout engagement souscrit par ses associés directs et indirects ainsi que par toute société contrôlée directement ou indirectement par ces derniers, et à cette fin se porter caution ou consentir toute sûreté personnelle ou réelle sur les actifs lui appartenant.

-Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au greffe du tribunal de commerce pour se terminer à pareille époque de l'année 2119.

Son capital social d'un montant de 819.521,63€ divisé en 81.952.163 actions de 0,01 euros chacune, est composé:

- d'un apport en nature des titres de la société SCI SMILE pour un montant de **149.124,59€**, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI 5 DENIS pour un montant de **53.008,19€**, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI 5 FERDINAND pour un montant de **320.212,38€**, reçus lors de la constitution de la société.



- d'un apport en nature des titres de la société SCI NESS pour un montant de **246.403,11€**, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI VICTOR HUGO pour un montant de **50.773,36€**, reçus lors de la constitution de la société.

#### **4. MONTANT DES APPORTS**

Le montant des apports tels qu'évalués au paragraphe II des présentes s'établit comme suit :

##### **a. Apport des titres de la SCI SMILE**

- Monsieur HARFI Alain

2.196 parts en usufruit x 30,187 € x 40% =	26.516,40 €
--	-------------

- Monsieur HARFI Jonathan

2.196 parts en nue-propriété x 30,187 € x 60% =	39.774,61 €
2.744 parts x 30,187 € =	82.833,58 €

<b>TOTAL =</b>	<b>149.124,59 €</b>
----------------	---------------------

##### **b. Apport des titres de la SCI 5 DENIS**

- Monsieur HARFI Alain

7.320 parts en usufruit x 3,219 € x 40% =	9.425,39 €
---	------------

- Monsieur HARFI Jonathan

7.320 parts en nue-propriété x 3,219 € x 60% =	14.138,09 €
9.147 parts x 3,219 € =	29.444,70 €

<b>TOTAL =</b>	<b>53.008,19 €</b>
----------------	--------------------

AH

JH

**c. Apport des titres de la SCI 5 FERDINAND**

- Monsieur HARFI Jonathan

32.015 parts x 10,002 € =

320.212,38 €

**TOTAL =**

-----  
**320.212,38 €**

**d. Apport des titres de la SCI NESS**

- Monsieur HARFI Jonathan

1.232 parts x 200,003 € =

246.403,11 €

**TOTAL =**

-----  
**246.403,11 €**

**e. Apport des titres de la SCI VICTOR HUGO**

- Monsieur HARFI Jonathan

33 parts x 1.538,587 € =

50.773,36 €

**TOTAL =**

-----  
**50.773,36 €**

**II. EVALUATION DES APPORTS**

AM

JH

## **1. EVALUATION DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES**

Les titres des sociétés SCI SMILE, SCI 5 DENIS, SCI 5 FERDINAND, SCI NESS et SCI VICTOR HUGO sont apportés à la société LEVIATANE pour leur valeur économique.

Ces valeurs ont été déterminées à partir de la consolidation des valeurs économiques des SCI apportées.

Une seule méthode de valorisation a été retenue en fonction de la nature immobilière des participations détenues. Elles ont été évaluées selon la méthode patrimoniale de l'Actif Net Réévalué.

Cette méthode usuelle consiste à substituer aux valeurs comptables des actifs immobiliers possédés, quel que soit le mode de financement, la valeur à dire d'expert.

Ainsi, les évaluations des titres des différentes sociétés ont été établies sur la base d'une valorisation des différents actifs immobiliers détenus par les SCI à partir du rapport d'expertise de Mr Didier CONTANT en date du 16 Mars 2020. A ces valeurs ont été ajoutés les autres éléments d'actif (immobilisations financières et actifs circulants) et ont été retranchés les autres éléments de passif, les autres dettes (financières, fournisseurs, fiscales, sociales et diverses).

En tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, 100% des titres de chaque société sont estimés à :

-pour la SCI SMILE : 414.167,88 €, soit une valeur estimée à 30,187 € par part (en pleine propriété).

-pour la SCI 5 DENIS : 147.223,50 €, soit une valeur estimée à 3,219 € par part (en pleine propriété).

-pour la SCI 5 FERDINAND : 1.334.189,93 €, soit une valeur estimée à 10,002 € par part (en pleine propriété).

-pour la SCI NESS : 800.010,10 €, soit une valeur estimée à 200,003 € par part (en pleine propriété).

-et enfin, pour la SCI VICTOR HUGO : 153.858,66 €, soit une valeur estimée à 1.538,587 € par part.

Les apports des futurs associés à la société LEVIATANE se répartissent donc comme suit :

AH

JH

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| - Monsieur HARFI Alain :   | 35.941,80 €  |
| - Monsieur HARFI Jonathan: | 783.579,83 € |

<b>Montant total des apports :</b>	<b>819.521,63 €</b>
------------------------------------	---------------------

### **III. REMUNERATION DES APPORTS**

L'apport estimé à une valeur globale de 819.521,63 € (Huit cent dix-neuf mille cinq cent vingt-et-un Euros, et soixante-trois centimes), sera rémunéré à hauteur de 819.521,63 € par l'émission de 81.952.163 (Quatre-vingt-un million neuf cent cinquante-deux mille cent soixante-trois) actions de 0,01 € (un centime d'euros) chacune de la société Bénéficiaire de l'apport, la Société LEVIATANE.

### **IV. DATE D'EFFET**

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre de la constitution de la société SAS LEVIATANE, dès lors la date d'effet sera celle de la souscription des titres émis, soit au 6 Mai 2020.

### **V. ASPECT FISCAL**

Sur le plan fiscal, les apporteurs entendent bénéficier du sursis des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu notamment à l'article 150-UB du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme simplement intercalaire. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable que sous certaines conditions ci-après exposées.

Les plus-values placées en report d'imposition dans les conditions rappelées ci-dessus sont imposées au titre de l'année au cours de laquelle intervient un événement de nature à mettre fin au report.

La date d'effet des présents apports, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

AM

JH

## VI. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- L'Apporteur : à l'adresse indiquée en entête des présentes
- la société Bénéficiaire : en son siège social indiqué en entête des présentes.

## VII. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par la loi que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

## VIII. FRAIS

Les frais droits honoraires de présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la société Bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

Fait à Villeurbanne,  
Le 6 Mai 2020,  
En Six originaux.

### Signatures :

Monsieur Alain HARFI

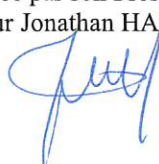


Monsieur Jonathan HARFI



La société SAS LEVIATANE

Représentée par son Président,  
Monsieur Jonathan HARFI



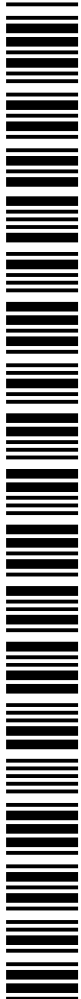
AH

JH

**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE** .....  
..... **DE LYON**

A2020/032009

**Dénomination :** LEVIATANE  
**Adresse :** 121 Rue Château-Gaillard 69100 VILLEURBANNE  
**N° de gestion :** 2020B03956  
**N° d'identification :** 884473943  
**N° de dépôt :** A2020/032009  
**Date du dépôt :** 20/10/2020  
**Pièce :** Liste des souscripteurs du 06/05/2020 LSOU



5533781



5533781

**LEVIATANE**  
**Société par Actions Simplifiée**  
**au capital social de 819.521,63 euros**  
**Siège social : 121 rue Château Gaillard**  
**69100– VILLEURBANNE**

## LISTE DES SOUSCRIPTEURS D'ACTIONS

Nom, prénoms, adresse ou dénomination, siège des souscripteurs	Nombre d'actions souscrites	Montant total des souscriptions	Montant total des apports en nature
Mr HARFI Jonathan 97 avenue Henri Martin 75116 PARIS	78.357.983	783.579,83€	783.579,83€
Mr HARFI Alain 121 rue Château Gaillard 69100 VILLEURBANNE	3.594.180	35.941,80€	35.941,80€
Total	81.952.163	819.521,63 €	819.521,63 €

Certifié exact, sincère et véritable par les associés de la Société LEVIATANE, SAS en cours d'immatriculation.

Fait à Villeurbanne,

Le 06.05.2020

En deux exemplaires



DECLARATION RELATIVE AU(X) BENEFICIAIRE(S) EFFECTIF(S) D'UNE SOCIETE

RESERVE AU CFE MCGUIX  
OU AU GREFFE

Imprimer Réinitialiser

☒ Formulaire ☐ Intercalaire (Suite des M0 - M2 - M3)

Déclaration n°

- 1 ☐ SARL ☒ SAS ☐ SA ☐ SCA ☐ SNC ☐ SCP ☐ EARL ☐ SCEA ☐ GFA ☐ GAEC ☐ SELARL ☐ SELAFA ☐ SELAS ☐ SELCA  
☐ Société commerciale étrangère ☐ Société européenne ☐ Autre :

2 Dénomination ou raison sociale LEVIATANE

Greffe d'immatriculation LYON

Siège social rés., bât., n°, voie, lieu-dit 121 rue Château Gaillard

N° unique d'identification

Pays d'immatriculation FRANCE

Code postal 69110 Commune VILLEURBANNE

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE (SOCIETE, GROUPEMENT AUTRE QUE GIE)

DECLARATION RELATIVE AUX BENEFICIAIRES EFFECTIFS (personnes physiques) D'UNE SOCIETE

3 06/05/2020 Date à laquelle la personne est devenue bénéficiaire effectif

Nom de naissance HARTI Nom d'usage  
Prénoms Jonathan Pseudonyme  
Nationalité Française Né(e) le 03/04/1983 Dépt 69  
Commune LYON Pays FRANCE  
Domicile rés., bât., n°, voie, lieu-dit 97 avenue Henri Martin  
Code postal 75116 Commune PARIS  
Pays FRANCE

Modalités du contrôle exercé par le bénéficiaire effectif sur la société :

- ☒ Détermination de plus de 25 % du capital Préciser le pourcentage total 95,61%  
☒ directe Pleine propriété 95,61% - Nue-propriété 0%  
☐ indirecte Détermination par le biais d'une indivision 0%  
dont en pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
Détermination par le biais d'une ou plusieurs personnes morales 0%  
dont en pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
☒ Détermination de plus de 25 % des droits de vote Préciser le pourcentage total 95,61%  
☒ directe Pleine propriété 95,61% - Nue-propriété 0%  
Usufruit 0%  
☐ indirecte Détermination par le biais d'une indivision 0%  
dont en pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
Usufruit 0%  
Détermination par le biais d'une ou plusieurs personnes morales 0%  
dont en pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
Usufruit 0%  
☐ Exercice par tout autre moyen d'un pouvoir de contrôle sur la société déclarante :  
☐ Détermination en fait, par les droits de vote dont il dispose, des décisions dans les assemblées générales de la société déclarante  
☐ Détermination du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la société déclarante  
☐ A défaut de choix de l'une des options figurant ci-dessus, le bénéficiaire effectif est le représentant légal de la société

4 06/05/2020 Date à laquelle la personne est devenue bénéficiaire effectif

Nom de naissance Nom d'usage  
Prénoms Pseudonyme  
Nationalité Né(e) le Dépt  
Commune Pays  
Domicile rés., bât., n°, voie, lieu-dit  
Code postal Commune  
Pays

Modalités du contrôle exercé par le bénéficiaire effectif sur la société :

- ☐ Détermination de plus de 25 % du capital Préciser le pourcentage total 0%  
☐ directe Pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
☐ indirecte Détermination par le biais d'une indivision 0%  
dont en pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
Détermination par le biais d'une ou plusieurs personnes morales 0%  
dont en pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
☐ Détermination de plus de 25 % des droits de vote Préciser le pourcentage total 0%  
☐ directe Pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
Usufruit 0%  
☐ indirecte Détermination par le biais d'une indivision 0%  
dont en pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
Usufruit 0%  
Détermination par le biais d'une ou plusieurs personnes morales 0%  
dont en pleine propriété 0% - Nue-propriété 0%  
Usufruit 0%  
☐ Exercice par tout autre moyen d'un pouvoir de contrôle sur la société déclarante :  
☐ Détermination en fait, par les droits de vote dont il dispose, des décisions dans les assemblées générales de la société déclarante  
☐ Détermination du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la société déclarante  
☐ A défaut de choix de l'une des options figurant ci-dessus, le bénéficiaire effectif est le représentant légal de la société



## DECLARATION RELATIVE AUX BENEFICIAIRES EFFECTIFS (personnes physiques) D'UNE SOCIETE

5

Date à laquelle la personne est devenue bénéficiaire effectif

Nom de naissance \_\_\_\_\_ Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_ Pseudonyme \_\_\_\_\_  
Nationalité \_\_\_\_\_ Né(e) le \_\_\_\_\_ Dépt \_\_\_\_\_  
Commune \_\_\_\_\_ Pays \_\_\_\_\_  
Domicile rés., bât., n°, voie, lieu-dit \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pays \_\_\_\_\_

## Modalités du contrôle exercé par le bénéficiaire effectif sur la société :

- ☐ Détermination de plus de 25 % du capital Préciser le pourcentage total \_\_\_\_\_ %  
☐ directe Pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
☐ indirecte Détermination par le biais d'une indivision \_\_\_\_\_ %  
dont en pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
Détermination par le biais d'une ou plusieurs personnes morales \_\_\_\_\_ %  
dont en pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
☐ Détermination de plus de 25 % des droits de vote Préciser le pourcentage total \_\_\_\_\_ %  
☐ directe Pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
Usufruit \_\_\_\_\_ %  
☐ indirecte Détermination par le biais d'une indivision \_\_\_\_\_ %  
dont en pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
Usufruit \_\_\_\_\_ %  
Détermination par le biais d'une ou plusieurs personnes morales \_\_\_\_\_ %  
dont en pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
Usufruit \_\_\_\_\_ %  
☐ Exercice par tout autre moyen d'un pouvoir de contrôle sur la société déclarante :  
☐ Détermination en fait, par les droits de vote dont il dispose, des décisions dans les assemblées générales de la société déclarante  
☐ Détermination du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la société déclarante  
☐ A défaut de choix de l'une des options figurant ci-dessus, le bénéficiaire effectif est le représentant légal de la société

6

Date à laquelle la personne est devenue bénéficiaire effectif

Nom de naissance \_\_\_\_\_ Nom d'usage \_\_\_\_\_  
Prénoms \_\_\_\_\_ Pseudonyme \_\_\_\_\_  
Nationalité \_\_\_\_\_ Né(e) le \_\_\_\_\_ Dépt \_\_\_\_\_  
Commune \_\_\_\_\_ Pays \_\_\_\_\_  
Domicile rés., bât., n°, voie, lieu-dit \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_  
Pays \_\_\_\_\_

## Modalités du contrôle exercé par le bénéficiaire effectif sur la société :

- ☐ Détermination de plus de 25 % du capital Préciser le pourcentage total \_\_\_\_\_ %  
☐ directe Pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
☐ indirecte Détermination par le biais d'une indivision \_\_\_\_\_ %  
dont en pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
Détermination par le biais d'une ou plusieurs personnes morales \_\_\_\_\_ %  
dont en pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
☐ Détermination de plus de 25 % des droits de vote Préciser le pourcentage total \_\_\_\_\_ %  
☐ directe Pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
Usufruit \_\_\_\_\_ %  
☐ indirecte Détermination par le biais d'une indivision \_\_\_\_\_ %  
dont en pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
Usufruit \_\_\_\_\_ %  
Détermination par le biais d'une ou plusieurs personnes morales \_\_\_\_\_ %  
dont en pleine propriété \_\_\_\_\_ % - Nue-propriété \_\_\_\_\_ %  
Usufruit \_\_\_\_\_ %  
☐ Exercice par tout autre moyen d'un pouvoir de contrôle sur la société déclarante :  
☐ Détermination en fait, par les droits de vote dont il dispose, des décisions dans les assemblées générales de la société déclarante  
☐ Détermination du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la société déclarante  
☐ A défaut de choix de l'une des options figurant ci-dessus, le bénéficiaire effectif est le représentant légal de la société

## RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Ce document constitue une déclaration au registre des bénéficiaires effectifs.

Ne pas déclarer ou déclarer de façon inexacte ou incomplète le bénéficiaire effectif constitue un délit pénal (article L. 574-5 du code monétaire et financier).

☒ LE REPRESENTANT LEGAL☐ LE MANDATAIRE ayant procuration

Nom, prénom / dénomination et adresse \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Commune \_\_\_\_\_

Certifie l'exactitude des renseignements donnés

☒ Il n'existe pas d'autre bénéficiaire effectif que celui ou ceux déclarés sur cet intercalaire☐ Il existe d'autres bénéficiaires effectifs

Nombre d'intercalaire(s) M' BE supplémentaires : \_\_\_\_\_

Fait à VILLEURBANNE

Le 06/05/2020

SIGNATURE :



Signer chaque feuillet séparément

**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE** .....  
..... **DE LYON**

A2020/032009

**Dénomination :** LEVIATANE  
**Adresse :** 121 Rue Château-Gaillard 69100 VILLEURBANNE  
**N° de gestion :** 2020B03956  
**N° d'identification :** 884473943  
**N° de dépôt :** A2020/032009  
**Date du dépôt :** 20/10/2020  
**Pièce :** Rapport du commissaire aux apports du 06/05/2020 RAAP



5533780



**Raynald KOOHEN**  
Commissaire aux Comptes

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

[rkoohen@gmail.com](mailto:rkoohen@gmail.com)

Tel: +33.1.80.96.36.20  
Tel: +33.6.11.58.41.82

---

## **RAPPORT**

### **DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

(Annule et remplace le précédent)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la convention de désignation à l'unanimité des futurs associés en date du 3 Février 2020 (article L.225-8 du Code de Commerce), j'ai été nommé en qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier la valeur des apports devant être effectués à la SAS LEVIATANE en cours de constitution, et dont le siège social sera situé au 121, rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les diligences de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces diligences sont destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Les titres des sociétés parties à l'opération n'étant pas admis sur un marché réglementé, il ne m'appartient pas de me prononcer sur la rémunération des apports.

A aucun moment, je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

J'ai l'honneur de vous rendre compte de l'exécution de ma mission par le présent rapport.

J'examinerai successivement les points suivants :

## **I- DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE**

## **II- CONTROLE DE L'EVALUATION DES APPORTS**

## **III- CONCLUSION**

## **I- L' OPERATION PROJETEE**

Il est projeté l'apport des titres des sociétés suivantes :

### **1. Contexte de l'opération :**

Aux termes des statuts qui m'ont été présentés, les apporteurs sont :

- **Monsieur Alain HARFI**, époux de Madame Brigitte KORCHIA, demeurant à Villeurbanne (69100) 121, rue Château Gaillard, né le 16 Juillet 1953 à MARNIA (Algérie) de nationalité Française, marié le 19 Février 1982 à la mairie de LYON (69003) sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union ;
- **Monsieur Jonathan HARFI**, époux de Madame Laurine SUISSA, demeurant à PARIS (75116) 97 avenue Henri Martin, né le 03 Avril 1983 à LYON (8e), marié le 16 Juin 2009 à Villeurbanne (69100) sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à LYON (2<sup>e</sup>), le 09 Juin 2009;

Dans le cadre d'une restructuration de patrimoine, les apporteurs projettent d'apporter leurs participations qu'ils détiennent dans le capital de différentes sociétés civiles immobilières.

Pour ce faire, il est projeté d'apporter conjointement à la société LEVIATANE, Société par actions simplifiée en cours de constitution dont le siège social se trouvera 121, rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, les titres suivants :

#### ➤ Apports de **Monsieur Alain HARFI** :

- ❖ Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales qu'il possède en usufruit viager de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-seize parts sociales en nue-propriété) ;

- ❖ Sept mille Trois cent vingt (7.320) parts sociales qu'il possède en usufruit viager de la Société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent vingt parts sociales en nue-propriété) ;

➤ Apports de **Monsieur Jonathan HARFI** :

- ❖ Deux mille sept cent quarante-quatre (2.744) parts sociales de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 ;
- ❖ Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-seize parts sociales en usufruit viager) ;
- ❖ Neuf mille cent quarante-sept (9.147) parts sociales de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 ;
- ❖ Sept mille trois cent vingt (7.320) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent vingt parts sociales en usufruit viager) ;
- ❖ Trente-deux mille quinze (32.015) parts sociales de la société SCI 5 FERDINAND, Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606 ;
- ❖ Mille deux cent trente-deux (1.232) parts sociales de la société SCI NESS, Société Civile Immobilière au capital de 4.000 € dont le siège social est à

VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542 ;

- ❖ Trente-trois (33) parts sociales de la société SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201.

## **2. Caractéristiques essentielles de l'apport :**

Les titres apportés représentent des apports en nature purs et simples dans le cadre de la constitution d'une Société par actions simplifiée de droit français dénommée LEVIATANE.

Il est précisé que Monsieur Alain HARFI et Mme Brigitte KORCHIA, épouse de Monsieur Alain HARFI, tous deux DONATEURS dans l'acte de donation établi en date du 30 Décembre 2011, renoncent expressément à la réserve du droit de retour prévu dans ledit acte, pour les titres qui ont fait l'objet d'une donation du DONATEUR au DONATAIRE.

En outre, les DONATEURS donnent leur accord exprès à l'apport des titres par les DONATAIRES pour les titres apportés qui ont fait l'objet d'une donation.

L'apport concomitant de la nue-propriété et de l'usufruit des titres aura pour conséquence l'extinction définitive et irrévocable de l'usufruit des parts sociales, redonnant ainsi la qualité de pleine propriété aux parts sociales.

## **3. Date d'effet :**

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre de la constitution de la société LEVIATANE. Dès lors, la date d'effet est celle de la signature des statuts par les fondateurs.

## **4. La société Bénéficiaire de l'apport :**

Il s'agira d'une Société par actions simplifiée dont le siège social se trouvera 121, rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE.

L'objet social de la future société LEVIATANE est en France et dans tous les pays :

-La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,

-La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,

-Et/ou les prestations de service para hôtelières rattachées à l'activité immobilière tels que le gardiennage, la surveillance, l'entretien, le nettoyage et la restauration des biens,

-L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille pour son propre compte de valeurs mobilières et autres droits sociaux et notamment la gestion de titres,

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-La vente de tout ou partie du patrimoine dans le cadre de sa gestion.

-La réalisation de prestations de services telles que les études, le management, la formation et toutes autres prestations de services conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-Le commissionnement, l'intermédiation et l'apport d'affaires

-La société pourra également garantir tout engagement souscrit par ses associés directs et indirects ainsi que par toute société contrôlée directement ou indirectement par ces derniers, et à cette fin se porter caution ou consentir toute sûreté personnelle ou réelle sur les actifs lui appartenant.

-Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

## **5. Les Comptes utilisés pour établir les conditions de l'apport :**

Les comptes servant de base à l'évaluation des titres des sociétés civiles immobilières apportés (SCI SMILE, SCI 5 DENIS, SCI 5 FERDINAND, SCI NESS et SCI VICTOR HUGO), sont les comptes annuels définitifs au 31 Décembre 2018 communiqués par le gérant et établis par l'expert-comptable.



## **6. Conditions suspensives de la réalisation de l'accord :**

L'apport sera réalisé sous conditions suspensives de l'assemblée générale des associés de chacune des sociétés :

- SCI SMILE
- SCI 5 DENIS
- SCI 5 FERDINAND
- SCI NESS
- SCI VICTOR HUGO

## **7. Régimes juridique et fiscal adoptés :**

Le transfert de propriété des titres apportés résultera :

- ❖ de la signature des statuts de la société LEVIATANE par les fondateurs, auxquels sera annexé le présent rapport,
- ❖ de leur enregistrement obligatoire au Service des Impôts des Entreprises du siège pour acquérir date certaine,
- ❖ de l'accomplissement des formalités légales subséquentes au greffe du Tribunal de commerce de Lyon pour être opposable aux tiers.

A compter de la signature des statuts, la société LEVIATANE aura la jouissance des droits de propriété attachés aux titres des sociétés apportées au premier jour de l'exercice et aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque détaché ou mis en distribution.

Les apporteurs personnes physiques, associés de sociétés civiles immobilières, bénéficient du régime du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu notamment à l'article 150-UB du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme simplement intercalaire. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable que lors de la cession des titres de la SAS LEVIATANE reçus en échange de l'apport, cette plus-value étant alors déterminée par référence à la valeur d'acquisition des parts initialement apportées.

Du fait du caractère intercalaire de l'opération d'apport, la plus-value réalisée ne sera ni constatée ni déclarée l'année de l'apport.

Du point de vue des droits d'enregistrement, l'opération d'apport réalisée à l'occasion de la

constitution de la SAS sera exonérée de droits. Les apports de parts de SCI réalisés en cours de vie sociale seront exonérés de droits.

La date d'effet des présents apports, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

## 8. Liste des participations détenues :

### ➤ Titres détenus dans la SCI SMILE

Les apporteurs sont associés de la SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149.

Le capital de la société SCI SMILE est divisé en 13.720 parts réparties comme suit :

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi							5 488	40%	17,64
Brigitte Harfi							5 488	40%	17,64
Jonathan Harfi	2 744	20%	17,64	2 196	16%	8,01			
Grégory Harfi				2 195	16%	8,01			
David Harfi				2 195	16%	8,01			
Dylan Harfi				2 195	16%	8,01			
Jessica Harfi				2 195	16%	8,01			
Total des parts	2 744			10 976			10 976		

### ➤ Titres détenus dans la SCI 5 DENIS

Les apporteurs sont associés de la SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972.

Le capital de la société SCI 5 DENIS est divisé en 45.735 parts réparties comme suit :

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
<b>Alain Harfi</b>							18 294	40%	17,06
<b>Brigitte Harfi</b>							18 294	40%	17,06
<b>Jonathan Harfi</b>	9 147	20%	17,06	7 320	16%	8,01			
<b>Grégory Harfi</b>				7 317	16%	8,01			
<b>David Harfi</b>				7 317	16%	8,01			
<b>Dylan Harfi</b>				7 317	16%	8,01			
<b>Jessica Harfi</b>				7 317	16%	8,01			
<b>Total des parts</b>	9 147			36 588			36 588		

### ➤ Titres détenus dans la SCI 5 FERDINAND

Monsieur Jonathan Harfi est associé de la SCI 5 FERDINAND, Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606.

Le capital de la société SCI 5 FERDINAND est divisé en 133.393 parts réparties comme suit :

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
<b>Alain Harfi</b>									
<b>Brigitte Harfi</b>									
<b>Jonathan Harfi</b>	32 015	24%	8,01						
<b>Grégory Harfi</b>	32 014	24%	8,01						
<b>David Harfi</b>	32 014	24%	8,01						
<b>Dylan Harfi</b>	5 336	4%	8,01						
<b>Jessica Harfi</b>	32 014	24%	8,01						
<b>Total des parts</b>	133 393			-			-		

### ➤ Titres détenus dans la SCI NESS

Monsieur Jonathan Harfi est associé de la SCI NESS, Société Civile Immobilière au capital de 4.000 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542.

Le capital de la société SCI NESS est divisé en 4.000 parts réparties comme suit :

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
<b>Alain Harfi</b>									
<b>Brigitte Harfi</b>									
<b>Jonathan Harfi</b>	1 232	31%	8,01						
<b>Grégory Harfi</b>	1 232	31%	8,01						
<b>David Harfi</b>	1 232	31%	8,01						
<b>Dylan Harfi</b>	152	4%	8,01						
<b>Jessica Harfi</b>	152	4%	8,01						
<b>Total des parts</b>	4 000			-			-		

### ➤ Titres détenus dans la SCI VICTOR HUGO

Les apporteurs sont associés de la SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201.

Le capital de la société SCI VICTOR HUGO est divisé en 100 parts réparties comme suit :

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
<b>Alain Harfi</b>							18	18%	6,18
<b>Brigitte Harfi</b>									
<b>Jonathan Harfi</b>	33	33%	6,18						
<b>Grégory Harfi</b>	33	33%	6,18						
<b>David Harfi</b>				9	9%	5,00			
<b>Dylan Harfi</b>	16	16%	6,18						
<b>Jessica Harfi</b>				9	9%	5,00			
<b>Total des parts</b>	82			18			18		

## 9. Descriptif sommaire des biens immobiliers détenus par les sociétés :

### 9.1. La SCI SMILE détient le bien suivant :

- 30 rue des Petits Carreaux – 75002 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75002), 30 rue des Petits Carreaux, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AN – N° 125 – lieudit 30 rue des Petits Carreaux – pour une superficie de 02 ares 71 ca.

Composé au sous-sol, d'une cave donnant accès à la boutique (lot 1) et au rez-de-chaussée, d'un local (lot 8).

## **9.2. La SCI 5 DENIS détient le bien suivant :**

- 217-219, rue Saint Denis – 75002 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75002), 217-219 rue Saint Denis, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AN – N° 92 – lieudit 217-219 rue Saint Denis – pour une superficie de 06 ares 60 ca.

Composé d'un commerce situé au rez-de-chaussée et au premier étage (lot 1001).

## **9.3. La SCI 5 FERDINAND détient le bien suivant :**

- 28-30 Place Saint Ferdinand – 75017 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75017), 28 Place Saint Ferdinand, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AE – N° 2 – lieudit 28 Place Saint Ferdinand – pour une superficie de 05 ares 60 ca, un bien composé d'un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage (lot 15), d'un débarras (lot 18), et d'une cave au sous-sol (lot 63).

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75017), 30 Place Saint Ferdinand, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AE – N° 3 – lieudit 30 Place Saint Ferdinand – pour une superficie de 11 ares 59 ca, un emplacement de voiture n°7 situé au premier sous-sol (lot 31).

## **9.4. La SCI NESS détient le bien suivant :**

- 159-165 Boulevard Bineau – 92200 NEUILLY SUR SEINE :

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY SUR SEINE (92200), 159-165 Boulevard Bineau et 39 Boulevard du Château, figurant au cadastre sous les références suivantes Section K – N° 53 – lieudit 39 Boulevard du Château et 159 à 165 Boulevard Bineau – pour une superficie de 43 ares 83 ca, un bien composé d'un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage d'une superficie de 97,20 m<sup>2</sup> (lot 224), d'une cave au deuxième sous-sol (lot 260), et d'un box au sous-sol n° 36 (lot 286).

## **9.5. La SCI VICTOR HUGO détient le bien suivant :**

- 87 rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS :

Dans un ensemble immobilier situé à AUBERVILLIERS (93300), 57 avenue Victor Hugo et 87 rue de la Haie Coq, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section R – N°29 – lieudit 87 rue de la Haie Coq – pour une superficie de 03 ares 23 ca.

Composé d'un commerce situé au rez-de-chaussée (lot 2) et d'une cave située au sous-sol (lot 65).

## **II- CONTROLE DE L'EVALUATION DES APPORTS**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés,
- et contrôler la valeur attribuée aux apports.

Il convient de préciser que mes travaux ne constituent pas un audit, mais seulement une revue limitée assortie de contrôles particuliers.

Pour chacune des sociétés j'ai obtenu communication :

- du bilan approuvé au 31 Décembre 2018,
- une confirmation de la part du gérant qu'il n'y a pas eu de modification substantielle dans la gestion des SCI durant l'année 2019 et que la consistance du patrimoine des sociétés n'ont subi aucune altération à ce jour,

J'ai également eu communication des éléments d'information concernant les baux, les statuts de chacune des sociétés, les titres de propriétés ainsi que le rapport d'expertise établi le 16/03/2020 par Mr Didier CONTANT, expert immobilier.

### **1. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT EN CONFORMITE AVEC LA REGLEMENTATION COMPTABLE**

#### **1.1. Méthode de valorisation**

Les titres des sociétés SCI SMILE, SCI 5 DENIS, SCI 5 FERDINAND, SCI NESS et SCI VICTOR HUGO sont apportés à la société LEVIATANE pour leur valeur économique.

Ces valeurs ont été déterminées à partir de la consolidation des valeurs économiques des SCI apportées.

Une seule méthode de valorisation a été retenue en fonction de la nature immobilière des participations détenues. Elles ont été évaluées selon la méthode patrimoniale de l'Actif Net Réévalué.

Cette méthode usuelle consiste à substituer aux valeurs comptables des actifs immobiliers possédés, quel que soit le mode de financement, la valeur à dire d'expert.

Ainsi, les évaluations des titres des différentes sociétés ont été établies sur la base d'une valorisation des différents actifs immobiliers détenus par les SCI à partir du rapport d'expertise de Mr Didier CONTANT en date du 16 Mars 2020. A ces valeurs ont été ajoutés les autres éléments d'actif (immobilisations financières et actifs circulants) et ont été retranchés les autres éléments de passif, les autres dettes (financières, fournisseurs, fiscales, sociales et diverses).

## **1.2. Conformité avec la réglementation comptable**

Les titres des sociétés SCI SMILE, SCI 5 DENIS, SCI 5 FERDINAND, SCI NESS et SCI VICTOR HUGO étant apportés par des personnes physiques, l'article 743-1 de la section 3 "principe de détermination de la valeur d'apport" du chapitre 1 du titre VII "Comptabilisation et évaluation des opérations de fusions et opérations assimilées" de l'annexe au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général n'est pas applicable. Dès lors, c'est à bon droit que ces apports sont réalisés à la valeur économique conformément aux règles de droit commun du code civil.

## **1.3. Réalité des apports**

A partir des statuts des sociétés SCI SMILE, SCI 5 DENIS, SCI 5 FERDINAND, SCI NESS et SCI VICTOR HUGO, j'ai vérifié la réalité de l'origine de la propriété des parts sociales détenues par les apporteurs et le nombre de parts possédées.

Je me suis procuré toutes les pièces d'identité des apporteurs personnes physiques, des mandataires personnes physiques des sociétés apporteurs et leurs extraits Kbis de moins de trois mois.

J'ai également requis et obtenu soit une attestation notariée du régime matrimoniale, soit une copie du livret de famille de chaque intéressé pour m'assurer que les parts sociales apportées par ces personnes physiques sont des biens propres sans nécessité d'intervention d'un conjoint commun en biens, ou lorsqu'il s'agit de biens communs, qu'il y ait bien eu l'autorisation du conjoint.

J'ai vérifié les actes d'acquisition des immeubles détenus par les Sociétés dont les titres seront apportés.

#### **1.4. Valeur individuelle des apports**

J'ai dû apprécier la contribution de chacune des sociétés prise séparément à la détermination de l'actif net réévalué au 31 Décembre 2019, après réduction de capital des SCI concernées en cours de réalisation, et affectation de résultat et du report à nouveau aux comptes courants.

##### ➤ **Evaluation des titres de la SCI SMILE**

100 % de la SCI SMILE.

Estimation de la valeur des immeubles : 550.000 €.

Estimation de la valeur de l'actif net réévalué au 31/12/2019 :

pour 100 % des parts : 414.167,88 €.

**Soit une valeur estimée à 30,187 € par part (en pleine propriété).**

Pour la répartition de la valorisation de la part en nue-propriété et en usufruit, il sera tenu compte du barème fiscal (suivant l'article 669 du CGI) en fonction de l'âge de l'usufruitier : soit 60% pour le nu-propriétaire et 40 % pour l'usufruitier.

##### ➤ **Evaluation des titres de la SCI 5 DENIS**

100 % de la SCI 5 DENIS.

Estimation de la valeur des immeubles : 600.000 €.

Estimation de la valeur de l'actif net réévalué au 31/12/2019 :

pour 100 % des parts : 147.223,50 €.

**Soit une valeur estimée à 3,219 € par part (en pleine propriété).**

Pour la répartition de la valorisation de la part en nue-propriété et en usufruit, il sera tenu compte du barème fiscal (suivant l'article 669 du CGI) en fonction de l'âge de l'usufruitier : soit 60% pour le nu-propriétaire et 40 % pour l'usufruitier.



➤ **Evaluation des titres de la SCI 5 FERDINAND**

100 % de la SCI 5 FERDINAND.

Estimation de la valeur des immeubles : 2.400.000 €.

Estimation de la valeur de l'actif net réévalué au 31/12/2019 :

pour 100 % des parts : 1.334.189,93 €.

**Soit une valeur estimée à 10,002 € par part (en pleine propriété).**

➤ **Evaluation des titres de la SCI NESS**

100 % de la SCI NESS.

Estimation de la valeur des immeubles : 1.200.000 €.

Estimation de la valeur de l'actif net réévalué au 31/12/2019 :

pour 100 % des parts : 800.010,10 €.

**Soit une valeur estimée à 200,003 € par part (en pleine propriété).**

➤ **Evaluation des titres de la SCI VICTOR HUGO**

100 % de la SCI VICTOR HUGO.

Estimation de la valeur des immeubles : 500.000 €.

Estimation de la valeur de l'actif net réévalué au 31/12/2019 :

pour 100 % des parts : 153.858,66 €.

**Soit une valeur estimée à 1.538,587 € par part.**

## 2- RECAPITULATIF DES VALEURS D'APPORT

### 2.1- Apport des titres de la SCI SMILE

- Monsieur HARFI Alain	
2.196 parts en usufruit x 30,187 € x 40% =	26.516,40 €
- Monsieur HARFI Jonathan	
2.196 parts en nue-propriété x 30,187 € x 60% =	39.774,61 €
2.744 parts x 30,187 € =	82.833,58 €
<b>TOTAL =</b>	<b>149.124,59 €</b>

### 2.2- Apport des titres de la SCI 5 DENIS

- Monsieur HARFI Alain	
7.320 parts en usufruit x 3,219 € x 40% =	9.425,39 €
- Monsieur HARFI Jonathan	
7.320 parts en nue-propriété x 3,219 € x 60% =	14.138,09 €
9.147 parts x 3,219 € =	29.444,70 €
<b>TOTAL =</b>	<b>53.008,19 €</b>

### 2.3- Apport des titres de la SCI 5 FERDINAND

- Monsieur HARFI Jonathan	
32.015 parts x 10,002 € =	320.212,38 €
<b>TOTAL =</b>	<b>320.212,38 €</b>

## **2.4- Apport des titres de la SCI NESS**

- Monsieur HARFI Jonathan 1.232 parts x 200,003 € =	246.403,11 €
<b>TOTAL =</b>	<b>246.403,11 €</b>

## **2.5- Apport des titres de la SCI VICTOR HUGO**

- Monsieur HARFI Jonathan 33 parts x 1.538,587 € =	50.773,36 €
<b>TOTAL =</b>	<b>50.773,36 €</b>

## **3- VENTILATION DES APPORTS**

Les apports des futurs associés à la société LEVIATANE se répartissent comme suit :

- Monsieur HARFI Alain :	35.941,80 €
- Monsieur HARFI Jonathan:	783.579,83 €

## **4- TOTAL DES APPORTS**

**Le total des apports effectués sous condition suspensive de l'accord de l'assemblée générale des sociétés suivantes : SCI SMILE, SCI 5 DENIS, SCI 5 FERDINAND, SCI NESS et la SCI VICTOR HUGO.**

**à la SAS LEVIATANE en cours de constitution, s'élève à 819.521,63 € (Huit cent dix-neuf mille cinq cent vingt-et-un Euros, et soixante-trois centimes).**

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimé nécessaires, conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier les avantages particuliers octroyés.

Nous nous sommes entretenus avec les responsables et les conseils de la société, à propos

de l'opération envisagée et du contexte économique, juridique et financier dans laquelle elle se situe.

Nous avons contrôlé les informations présentées dans les statuts de la société et les mentions incluses dans le texte des résolutions proposées à la décision des associés.

Nous avons effectué les vérifications que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la consistance des avantages particuliers octroyés et de leur incidence sur la situation des associés. Nous nous sommes notamment assurés que les avantages ne sont ni interdits par la loi ni contraires à l'intérêt de la société.

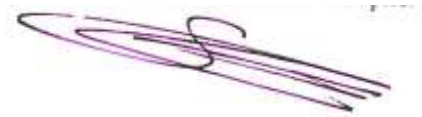
### **III- CONCLUSION**

Les vérifications et les travaux effectués me conduisent à considérer l'évaluation retenue pour les apports comme acceptable et non surévaluée. Aucun litige ou procès en cours propre à altérer la valeur des apports n'a été porté à ma connaissance.

Aucun avantage particulier ne m'a été signalé et mes investigations n'ont fait apparaître aucune convention de cette nature.

**Les contrôles effectués conformément aux normes en usage dans la profession me permettent de considérer qu'à la date des biens apportés le montant des apports, soit 819.521,63 € (Huit cent dix-neuf mille cinq cent vingt-et-un Euros, et soixante-trois centimes), est au moins égale au nominal des actions à créer.**

**Fait à Neuilly-Sur-Marne  
Le 22 Avril 2020**



**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE** .....  
..... **DE LYON**

A2020/032009

**Dénomination :** LEVIATANE  
**Adresse :** 121 Rue Château-Gaillard 69100 VILLEURBANNE  
**N° de gestion :** 2020B03956  
**N° d'identification :** 884473943  
**N° de dépôt :** A2020/032009  
**Date du dépôt :** 20/10/2020  
**Pièce :** Statuts mis à jour du 06/05/2020 STMJ



5533779

**LEVIATANE**  
Société par Actions Simplifiée  
Au Capital Social de 819.521,63 Euros  
121 rue Château Gaillard  
69100 VILLEURBANNE

--

**STATUTS**

***K2M & Co***

*97, rue des Frères Lumière  
ZI des Chanoux  
93330 NEUILLY SUR MARNE  
Tel : 01.43.09.26.36  
Fax : 01.43.09.63.20*

JM

AM

LEVIATANE  
Société par actions simplifiée  
au capital social de 819.521,63 euros  
Siège social : 121 rue Château Gaillard  
69100 VILLEURBANNE

---

## STATUTS

Les soussignés :

**Monsieur HARFI Jonathan,**

*Né le 03 Avril 1983 à Lyon (8°),*

*De nationalité Française,*

*Demeurant au 97 avenue Henri Martin - 75116 PARIS,*

*Marié le 16 Juin 2009 à Villeurbanne (69) à Madame SUISSA Laurine, née le 21 Octobre 1988 à Lyon (8e), sous le régime de la séparation de biens suivant un contrat de mariage reçu le 09 Juin 2009 par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à Lyon (2e).*

**Monsieur HARFI Alain,**

*Né le 16 Juillet 1953 à Marnia (Algérie),*

*De nationalité Française,*

*Demeurant au 121 rue Château Gaillard - 69100 VILLEURBANNE,*

*Marié le 19 Février 1982 à Lyon (3°) sous le régime matrimonial de la communauté de biens, avec Madame KORCHIA Brigitte, née le 15 Juillet 1961 à Oran (Algérie).*

Ont arrêté ainsi qu'il suit les statuts d'une Société par actions simplifiée qu'ils ont décidé de constituer.

JH

AL

## **TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE - EXERCICE SOCIAL**

### **ARTICLE PREMIER - Forme**

Il est formé par le propriétaire des actions ci-après créées une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales et réglementaires applicables et par les présents statuts. Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public sous sa forme actuelle de Société par actions simplifiée, mais peut procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

### **ARTICLE 2 - Objet**

La Société a pour objet directement ou indirectement en France et à l'étranger :

- La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,
  - La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,
  - Et/ou les prestations de service para hôtelières rattachées à l'activité immobilière tels que le gardiennage, la surveillance, l'entretien, le nettoyage et la restauration des biens,
  - L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille pour son propre compte de valeurs mobilières et autres droits sociaux et notamment la gestion de titres,
- Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.
- La vente de tout ou partie du patrimoine dans le cadre de sa gestion.
  - La réalisation de prestations de services telles que les études, le management, la formation et toutes autres prestations de services conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.
  - Le commissionnement, l'intermédiation et l'apport d'affaires
  - La société pourra également garantir tout engagement souscrit par ses associés directs et indirects ainsi que par toute société contrôlée directement ou indirectement par ces derniers, et à cette fin se porter caution ou consentir toute sûreté personnelle ou réelle sur les actifs lui appartenant.
  - Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.



### **ARTICLE 3 - Dénomination**

La dénomination de la Société est : « **LEVIATANE** »

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement « Société par actions simplifiée » ou des initiales S.A.S et de l'indication du montant du capital social.

### **ARTICLE 4 - Siège social**

Le siège social est fixé au : 121 rue Château Gaillard - 69100 VILLEURBANNE.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de l'organe dirigeant, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée, et en tout autre lieu suivant décision collective extraordinaire des associés.

### **ARTICLE 5 - Durée**

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés. Cette durée viendra donc à expiration en 2119, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, l'organe dirigeant doit provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire des associés, s'ils sont plusieurs ou convoquer l'associé unique, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

### **ARTICLE 6 - Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2020.

## **TITRE II**

### **APPORTS - CAPITAL – ACTIONS**

JM

AM

## ARTICLE 7 - Apports

Au titre de la constitution de la société, les associés, soussignés, apportent à la Société, savoir :

Aux termes d'un contrat d'apport en date du 06.05.2020 ci-annexé, les associés font apport à la Société des parts sociales qu'ils détiennent dans le capital des sociétés suivantes :

- Concernant les apports de Monsieur HARFI Jonathan :

- Deux mille sept cent quarante-quatre (2.744) parts sociales de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149, évaluées à **82.833,58 euros** ;
- Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149, évaluées à **39.774,61 euros** ;
- Neuf mille cent quarante-sept (9.147) parts sociales de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972, évaluées à **29.444,70 euros** ;
- Sept mille trois cent vingt (7.320) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972, évaluées à **14.138,09 euros** ;
- Trente-deux mille quinze (32.015) parts sociales de la société SCI 5 FERDINAND, Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606 évaluées à **320.212,38 euros** ;
- Mille deux cent trente-deux (1.232) parts sociales de la société SCI NESS, Société Civile Immobilière au capital de 4.000 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542, évaluées à **246.403,11 euros** ;
- Trente-trois (33) parts sociales de la société SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201, évaluées à **50.773,36 euros**.

- Concernant les apports de Monsieur HARFI Alain :

- Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales détenues en usufruit de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149, évaluées à **26.516,40 euros** (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-seize parts sociales en nue-propriété) ;
- Sept mille trois cent vingt (7.320) parts sociales détenues en usufruit de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de

JH

AM

LYON sous le numéro 444 513 972, évaluées à **9.425,39 euros** (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent vingt parts sociales en nue-propriété).

#### **Récapitulation des Apports**

Monsieur HARFI Jonathan, apporte à la Société la somme de, ci .....	783.579,83 euros
Monsieur HARFI Alain, apporte à la Société la somme de, ci .....	35.941,80 euros
	-----
<b>Total des apports formant le capital social :</b>	<b>819.521,63 euros</b>

#### **ARTICLE 8 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de 819.521,63 euros.

Il est divisé en Quatre-vingt-un million neuf cent cinquante-deux mille cent soixante-trois (81.952.163) actions d'un centime d'euros (0,01) chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

Il est composé de Quatre-vingt-un million neuf cent cinquante-deux mille cent soixante-trois (81.952.163) actions d'apport d'un centime d'euros (0,01) euros chacune de valeur nominale intégralement libérées, comme convenu lors du contrat d'apport du 06.05.2020 ci annexé.

#### **- Apports en industrie**

La société peut émettre des actions en rémunération des apports en industrie qui lui sont effectués. Ces actions sont émises sans valeur nominale et ne sont pas prises en compte pour la formation du capital social. Sous réserve des éventuelles actions de préférence bénéficiant de droits spécifiques, les actions représentatives d'apports en industrie disposent des mêmes droits que les autres actions émises par la Société par actions simplifiée et notamment le droit de participer aux décisions collectives et de percevoir des dividendes.

Les actions représentatives d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles ne peuvent être cédées et sont annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation des prestations dues par ledit titulaire.

#### **ARTICLE 9 - Comptes courants**

L'associé unique peut, dans le respect de la réglementation en vigueur, mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin sous forme d'avances en «Comptes courants». Les conditions et modalités de ces avances sont déterminées d'accord commun entre l'associé intéressé et l'organe dirigeant. Elles sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

#### **ARTICLE 10 - Modifications du capital social**

1° Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi par décision unilatérale de l'associé unique ou par une décision collective des associés statuant sur le rapport de l'organe dirigeant.

Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission.

Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

2° Les associés peuvent déléguer à l'organe dirigeant les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation ou la réduction du capital.

3° En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, les associés ont, sauf stipulations contraires éventuelles des présents statuts concernant les actions de préférence sans droit de vote, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis. Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

4° Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées lors de la souscription de la quotité du nominal (ou du pair) prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

#### **ARTICLE 11 - Forme des actions**

Les valeurs mobilières émises par la société sont obligatoirement nominatives.

Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la Société ou par un mandataire désigné à cet effet.

Tout associé peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

#### **ARTICLE 12 - Libération des actions**

1 - Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. Le surplus est payable en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par l'organe dirigeant en conformité de la loi. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des associés quinze jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

Les associés ont la faculté d'effectuer des versements anticipés.

2 - A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par l'organe dirigeant, les sommes exigibles sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux de l'intérêt légal, à partir de la date d'exigibilité, le tout sans préjudice des recours et sanctions prévus par la loi.

### ***TITRE III - CESSION - TRANSMISSION - LOCATION D'ACTIONS***

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

Les actions sont librement négociables entre les associés, ascendants et descendants. Leur transmission s'opère au regard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dénommé « registre de mouvements ».

#### **ARTICLE 13 - Définitions**

Dans le cadre des présents statuts, les soussignés sont convenus des définitions ci-après :

a) Cession : signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des valeurs mobilières émises par la Société, à savoir : cession, transmission, échange, apport en Société, fusion et opération assimilée, cession judiciaire, constitution de trusts, nantissement, liquidation, transmission universelle de patrimoine.

b) Action ou Valeur mobilière : signifie les valeurs mobilières émises par la Société donnant accès de façon immédiate ou différée et de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'un droit au capital et/ou d'un droit de vote de la Société, ainsi que les bons et droits de souscription et d'attribution attachés à ces valeurs mobilières.

c) Opération de reclassement signifie toute opération de reclassement simple des actions de la Société intervenant à l'intérieur de chacun des groupes d'associés, constitué par chaque Société associée et les sociétés ou entités qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 14 - Transmission des actions**

La transmission des actions émises par la Société s'opère par un virement de compte à compte sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements coté et paraphé.

Les actions résultant d'apports en Industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles. Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai d'un mois suivant mise en demeure, par Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

##### ***ARTICLE 14 - 1 Prémption***

1. Toute cession des actions de la Société même entre associés est soumise au respect du droit de prémption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.

2. L'associé Cédant notifie au Président et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant :

- le nombre d'actions concernées ;
- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux ;
- le prix et les conditions de la cession projetée.

La date de réception de la notification de l'associé Cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés en totalité sur les actions concernées, le Cédant pourra réaliser librement la cession projetée. *"Sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 'Agrément' des statuts."*

3. Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les actions faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de préemption est exercé par notification au Président dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre d'actions que chaque associé souhaite acquérir.

4. A l'expiration du délai de deux mois prévu au 3 ci-dessus et avant celle du délai de trois mois fixé au 2 ci-dessus, le Président doit notifier à l'associé Cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre d'actions dont la cession est envisagée, les actions concernées sont réparties par le Président entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes. Si les droits de préemption sont inférieurs au nombre d'actions dont la cession est envisagée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé Cédant est libre de réaliser la cession au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article "Agrément" ci-après.

5. En cas d'exercice du droit de préemption, la cession des actions devra être réalisée dans un délai de 15 jours moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé Cédant.

#### **ARTICLE 14-2 - Agrément des cessions**

Dans tous les autres cas, les actions ne peuvent être cédées à des tiers, qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

La demande d'agrément doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président de la Société et indiquant le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de la cession, les noms, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son identification complète (dénomination, siège social, numéro de RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux). Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

Le Président dispose d'un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande d'agrément pour faire connaître au Cédant la décision de la collectivité des associés. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, l'associé Cédant peut réaliser librement la cession aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions doit être réalisé au plus tard dans les 30 jours de la décision d'agrément ; à défaut de réalisation du transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

En cas de refus d'agrément, les associés non cédants sont tenus, dans un délai de un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les actions de l'associé Cédant par un ou plusieurs tiers agréés selon la procédure ci-dessus prévue ou par la Société elle-même, en vue d'une cession ultérieure ou de la réduction de son capital, à moins que l'associé Cédant ne préfère renoncer à son projet.

Si le rachat des actions n'est pas réalisé par les associés non cédants (ou par la ou les personnes

qu'ils se seraient substitués) ou par la Société elle-même, en vue d'une cession ultérieure ou de la réduction de son capital dans ce délai d'un mois, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

Le prix de rachat des actions sera celui proposé par le tiers cessionnaire pressenti, ou à défaut d'accord entre les parties sur le prix ainsi proposé, par voie d'expertise dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil, sur la base d'une valorisation des titres de participation détenus par la Société.

Le prix de rachat devra être payé, selon les modalités arrêtées d'un commun accord entre les parties, sur une durée maximum de trois ans à compter de la signature des actes de cession. Si les actions sont rachetées par la Société, celle-ci est tenue, dans un délai de 6 mois à compter de leur acquisition, soit de les céder, dans les conditions prévues aux présents statuts et aux stipulations extra-statutaires, soit de les annuler.

#### *ARTICLE 14-3 - Décès d'un associé*

En cas de décès d'un associé, et compte tenu de l'intuitu personae qui caractérise la Société et le regroupement de ses associés en fonction de leurs compétences propres, les actions de l'associé décédé devront donc être acquises par les autres associés (ou par toute personne physique (ou morale) qu'ils se substitueraient totalement (ou partiellement), sous réserve du respect de la procédure d'agrément stipulée aux présents statuts) au prorata de leur participation dans le capital ou par la Société qui devra ensuite les annuler en réduisant son capital social, dans un délai maximum de 3 mois, à compter du décès.

#### *ARTICLE 14-4- Nullité des cessions d'actions*

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation des dispositions des articles des présents statuts sont nulles.

Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

#### **ARTICLE 15 - Location d'actions**

Les actions peuvent être données en location à une personne physique, conformément et sous les réserves prévues à l'article L 239-2 du Code de commerce.

Le Locataire des actions doit être agréé dans les conditions prévues ci-dessus.

Le défaut d'agrément du Locataire interdit la location effective des actions.

Pour que la location soit opposable à la Société, le Contrat de location, établi par acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement fiscal ou par acte authentique, doit lui être signifié par acte extra judiciaire ou accepté par son représentant légal dans un acte authentique. La fin de la location doit également être signifiée à la Société, sous l'une ou l'autre de ces formes.

La délivrance des actions louées est réalisée à la date de la mention de la location et du nom du Locataire à côté de celui du Bailleur dans le registre des titres nominatifs de la Société. Cette mention doit être supprimée du registre des titres dès que la fin de la location a été signifiée à la Société.

Le droit de vote appartient au Bailleur pour toutes les assemblées délibérant sur des modifications statutaires ou le changement de nationalité de la Société. Pour toutes les autres décisions, le droit de vote et les autres droits attachés aux actions louées, et notamment le droit aux dividendes, sont exercés par le Locataire, comme s'il était usufruitier des actions, le Bailleur en étant considéré comme le nu-propriétaire.

A compter de la délivrance des actions louées au Locataire, la Société doit lui adresser toutes les informations normalement dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Conformément aux dispositions de l'article R 225-68 dernier alinéa du Code de commerce, le titulaire du droit de vote attaché aux actions nominatives louées depuis un mois au moins avant la

date de l'insertion de l'avis de convocation doit, même s'il n'en a pas fait la demande, être convoqué à toute assemblée par lettre ordinaire.

Les actions faisant l'objet de la location doivent être évaluées, sur la base de critères tirés des comptes sociaux, en début et en fin de contrat. En outre, si la location est consentie par une personne morale, les actions louées doivent également être évaluées à la fin de chaque exercice comptable.

Les actions louées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt.

## ***TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE***

### **ARTICLE 16 - Pouvoirs du Président**

Le Président est le seul représentant légal de la Société au regard des tiers.

Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social conformément à l'article L 227-6 du Code de commerce.

Il exerce tous les pouvoirs à l'exception de ceux qui sont expressément réservés par la loi ou par les présents statuts aux décisions collectives des associés telles qu'énoncées à l'article 16 des présents statuts.

Le Président peut déléguer des pouvoirs spécifiques et délimités à toute personne de son choix pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Dans les seuls rapports avec les associés et à titre de règle interne, le Président ne peut sans l'autorisation préalable des associés résultant d'une consultation régulière prendre les engagements suivants :

- accomplir tout acte de disposition ou susceptible d'entraîner directement ou indirectement disposition, de tout ou partie du patrimoine social et notamment :
  - désister la Société de tous droits et privilèges, d'hypothèques, d'actions résolutoires, et tous autres droits quelconques, faire mainlevée et consentir la radiation de toutes inscriptions, le tout avec ou sans paiement,
  - Acquisition et cession de participations ;
  - Octroi de garanties sur l'actif social ;
  - Abandon de créances

### **ARTICLE 17 - Nomination du Président**

La société est représentée et dirigée par un Président, personne physique ou personne morale, associée ou non de la Société.

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts est :

**Monsieur Jonathan HARFI**  
Né le 03 Avril 1983 à Lyon (8<sup>e</sup>)  
De nationalité Française  
Demeurant au 97 avenue Henri Martin - 75116 PARIS

JH

AH



lequel a déclaré accepter lesdites fonctions et n'être frappée d'aucune mesure, incapacité ou incompatibilité susceptible de lui en interdire l'exercice.

#### **ARTICLE 18 - Durée des fonctions et Rémunération du Président**

La durée des fonctions est décidée par l'assemblée des associés qui le nomment. Pour le premier Président, la durée de ses fonctions est illimitée.

Les fonctions du Président cessent par démission, décès, interdiction, déconfiture, faillite personnelle, incompatibilité de fonctions ou révocation.

Le Président peut être révoqué, à tout moment par décision collective des associés prise à la majorité prévue dans les statuts et sans qu'il soit besoin d'un juste motif. La révocation n'a pas à être motivée et elle n'ouvre droit à aucune indemnisation.

Le Président peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci par lettre recommandée adressée 2 mois avant la date de prise d'effet de cette décision.

La rémunération du Président est librement fixée par décision collective des associés.

#### **ARTICLE 19 - Autres Dirigeants**

Sur la proposition du Président, les actionnaires peuvent nommer un ou plusieurs autres dirigeants, personnes physiques ou morales, dont elle fixera les pouvoirs.

Les autres dirigeants sont révocables à tout moment par les actionnaires, sur la proposition du Président ; en cas de démission ou révocation du Président, ils conservent leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président.

En accord avec le Président, les associés déterminent l'étendue et la durée des pouvoirs des dirigeants.

### ***TITRE V - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSAIRES AUX COMPTES***

#### **ARTICLE 20- Conventions réglementées**

Toute convention intervenant, directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, son associé unique ou l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce doit être portée à la connaissance du président dans le mois de sa conclusion.

Le Président présente à l'associé unique ou aux associés un rapport sur la conclusion et l'exécution des conventions au cours de l'exercice écoulé. L'associé unique ou les associés statuent sur ce rapport lors de la décision statuant sur les comptes de cet exercice.

L'associé unique ou tout associé si la société en comporte plusieurs, a le droit d'obtenir communication des conventions portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L 225-43 du Code de commerce s'appliquent au Président et aux dirigeants de la Société.

JH AM

## **ARTICLE 21 - Commissaires aux comptes**

L'associé unique ou la collectivité des associés désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants.

Lorsque la désignation d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant demeure facultative, c'est à l'associé unique ou à la collectivité des associés, qu'il appartient de procéder à de telles désignations, si il ou elle le juge opportun.

En outre, la nomination d'un commissaire aux comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Les Commissaires aux comptes doivent être invités à participer à toutes les décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés.

## ***TITRE VI - DÉCISIONS COLLECTIVES***

### **ARTICLE 22 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- transformation de la Société ;
- modification du capital social : augmentation (sous réserve des éventuelles délégations qu'elle pourrait consentir, dans les conditions prévues par la loi), amortissement et réduction ;
- fusion, scission, apport partiel d'actifs ;
- dissolution ;
- nomination des Commissaires aux comptes ;
- nomination, rémunération, révocation Président ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou associés ;
- modification des statuts, sauf transfert du siège social ;
- nomination du Liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation ;
- agrément des cessions d'actions ;
- exclusion d'un associé et suspension de ses droits de vote
- autorisation des décisions du Président visées à l'article 16 des présents statuts.

#### **Décisions prises à une majorité**

Les décisions collectives des associés sont adoptées à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote, présents ou représentés.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix au moins.

Par exception aux dispositions qui précèdent, les décisions collectives limitativement énumérées ci-après doivent être adoptées à l'unanimité des associés disposant du droit de vote :

- celles prévues par les dispositions légales ;
- les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés, et notamment l'augmentation du capital par majoration du montant nominal des titres de capital autrement que par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission (art. L 225-130, al. 2 du Code de commerce) ;
- la prorogation de la Société ;
- la dissolution de la Société ;
- la transformation de la Société en Société d'une autre forme.

## *22- 1 Modalités des décisions collectives*

Les décisions collectives sont prises sur convocation ou à l'initiative du Président. Elles résultent de la réunion d'une assemblée ou d'un procès-verbal signé par tous les associés. Elles peuvent également être prises par tous moyens de télécommunication électronique. Pendant la période de liquidation de la Société, les décisions collectives sont prises sur convocation ou à l'initiative du Liquidateur.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, ou à distance, par voie électronique, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective trois jours ouvrés au moins avant la réunion de l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris.

## *22 - 2 Assemblées*

Les associés se réunissent en assemblée sur convocation du Président au siège social ou en tout autre lieu mentionné dans la convocation. Toutefois, tout associé disposant de plus de 5 % du capital peut demander la convocation d'une assemblée.

La convocation est effectuée par tous moyens de communication écrite 8 jours au moins avant la date de la réunion. Elle indique l'ordre du jour. Toutefois, l'assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés y consentent.

L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'assemblée. Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé ou par un tiers. Les pouvoirs peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie. En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique, ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle se rattache. Le Président de Séance établit un procès-verbal des délibérations devant contenir les mentions prévues à l'article ci-après.

## *22 - 3 Procès-verbaux des décisions collectives*

Les décisions collectives prises en assemblée doivent être constatées par écrit dans des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées. Les procès-verbaux sont signés par le Président de l'Assemblée et par les associés présents.

Les procès-verbaux doivent indiquer la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du Président de Séance, l'identité des associés présents et représentés, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un résumé des débats, ainsi que le texte des résolutions mises aux voix et pour chaque résolution le sens du vote de chaque associé.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime de tous les associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou sur les feuilles mobiles numérotées visés ci-dessus.

## *22 - 4 Information préalable des associés*

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation. Lorsque les décisions collectives doivent être prises en application de la loi sur le ou les rapports du Président et/ou des Commissaires aux comptes, si la société en est dotée, le ou les rapports doivent être

communiqués aux associés 8 jours avant la date d'établissement du procès-verbal de la décision des associés.

Les associés peuvent à toute époque mais sous réserve de ne pas entraver la bonne marche de la Société, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, s'il y a lieu, des rapports de gestion du Président et des rapports des Commissaires au comptes.

S'agissant de la décision collective statuant sur les comptes annuels, les associés peuvent obtenir communication aux frais de la Société des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés du dernier exercice.

#### **ARTICLE 23 - Droit de communication des associés**

Le droit de communication des associés, la nature des documents mis à leur disposition et les modalités de leur mise à disposition ou de leur envoi s'exercent dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

### ***TITRE VII - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS***

#### **ARTICLE 24 - Comptes annuels**

A la clôture de chaque exercice, l'organe dirigeant dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

Il établit également un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

L'associé unique ou les associés si la société en compte plusieurs approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux comptes, si la société en est dotée, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

#### **ARTICLE 25 - Affectation et répartition des résultats**

1. Toute action en l'absence de catégorie d'actions ou toute action d'une même catégorie dans le cas contraire, donne droit à une part nette proportionnelle à la quote-part du capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation.

Chaque action supporte les pertes sociales dans les mêmes proportions.

2. Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'associé unique ou la collectivité des associés décide sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation et l'emploi.

3. La collectivité des associés peut décider la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

La décision de la collectivité des associés ou, à défaut, le Président, fixe les modalités de paiement des dividendes.

## ***TITRE VIII - LIQUIDATION - DISSOLUTION - CONTESTATIONS***

### **ARTICLE 26 - Dissolution - Liquidation de la Société**

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision collective des associés.

La décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés qui constate ou décide la dissolution nomme un ou plusieurs Liquidateurs.

Le Liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les associés.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut autoriser le Liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des actions.

Le surplus, s'il en existe, est attribué l'associé unique ou est réparti entre les associés proportionnellement au nombre d'actions de chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par l'associé unique ou par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

Si toutes les actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

### **ARTICLE 27 - Contestations**

Toutes les contestations entre les associés, relatives aux affaires sociales pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

## ***TITRE IX***

### ***DISPOSITIONS FINALES***

### **ARTICLE 28 - Personnalité morale - Immatriculation au Registre des Commerces et des Sociétés**

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au RCS, les associés soussignés donnent mandat exprès à Monsieur Jonathan Harfi, à l'effet :

- d'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution
- et à la mise en route de l'activité sociale, passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagement seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

#### **ARTICLE 29 - Frais**

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société, portés au compte des "Frais d'établissement" et amortis sur les premiers exercices avant toute distribution de dividendes.

#### **ARTICLE 30 - Application de l'article 1832-2 du Code civil**

Aux présentes est intervenue :

Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte

conjointe commun en biens de Monsieur HARFI Alain, apporteur ci-dessus visé, laquelle a déclaré avoir été informée de la souscription par son conjoint de parts sociales au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existant entre eux.

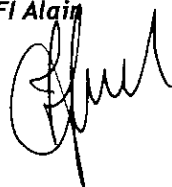
*Fait à Villeurbanne,  
l'an deux mille vingt,  
et le 6 Mai,*

*en autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.*

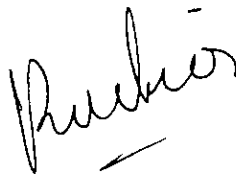
**Monsieur HARFI Jonathan**  
(Bon pour acceptation des fonctions de Président)



**Monsieur HARFI Alain**



**Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte**



## CONTRAT D'APPORT

Les soussignés,

- **Monsieur Alain HARFI**, époux de Madame Brigitte KORCHIA, demeurant à Villeurbanne (69100) 121, rue Château Gaillard, né le 16 Juillet 1953 à MARNIA (Algérie) de nationalité Française, marié le 19 Février 1982 à la mairie de LYON (69003) sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union ;
  
- **Monsieur Jonathan HARFI**, époux de Madame Laurine SUISSA, demeurant à PARIS (75116) 97 avenue Henri Martin, né le 03 Avril 1983 à LYON (8e), marié le 16 Juin 2009 à Villeurbanne (69100) sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à LYON (2<sup>e</sup>), le 09 Juin 2009 ;

Ci-après dénommés « Les Apporteurs »  
D'une part,

ET

La SAS LEVIATANE,

Société par Actions Simplifiée, au capital de 819.521,63 € divisé en 81.952.163 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège social au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Lyon, représentée par son Président Monsieur Jonathan HARFI.

Ci après dénommée « la société Bénéficiaire »  
D'autre part,

JH AH

## **IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

### **I. PRESENTATION DE L'OPERATION PROJETEE ET DESCRIPTION DES APPORTS**

#### **1. PRESENTATION, NATURE ET OBJECTIF DE L'OPERATION PROJETEE**

Dans le cadre d'une restructuration de patrimoine, les apporteurs projettent d'apporter leurs participations qu'ils détiennent dans le capital de différentes sociétés civiles immobilières.

Pour ce faire, il est projeté d'apporter conjointement à la société LEVIATANE, Société par actions simplifiée en cours de constitution dont le siège social se trouvera 121, rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, les titres suivants :

#### **➤ Apports de Monsieur Alain HARFI :**

- ❖ Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales qu'il possède en usufruit viager de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-seize parts sociales en nue-propriété) ;
- ❖ Sept mille Trois cent vingt (7.320) parts sociales qu'il possède en usufruit viager de la Société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent vingt parts sociales en nue-propriété) ;



➤ Apports de **Monsieur Jonathan HARFI** :

- ❖ Deux mille sept cent quarante-quatre (2.744) parts sociales de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 ;
- ❖ Deux mille cent quatre-vingt-seize (2.196) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-seize parts sociales en usufruit viager) ;
- ❖ Neuf mille cent quarante-sept (9.147) parts sociales de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 ;
- ❖ Sept mille trois cent vingt (7.320) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent vingt parts sociales en usufruit viager) ;
- ❖ Trente-deux mille quinze (32.015) parts sociales de la société SCI 5 FERDINAND, Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606 ;
- ❖ Mille deux cent trente-deux (1.232) parts sociales de la société SCI NESS, Société Civile Immobilière au capital de 4.000 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542 ;

- ❖ Trente-trois (33) parts sociales de la société SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201.

Cette volonté sera réalisée par voie d'apport en nature de la totalité des titres que les soussignés de première part détiennent dans les sociétés SCI SMILE, SCI 5 DENIS, SCI 5 FERDINAND, SCI NESS et SCI VICTOR HUGO, à la SAS LEVIATANE.

Il est précisé que Monsieur Alain HARFI et Mme Brigitte KORCHIA, épouse de Monsieur Alain HARFI, tous deux DONATEURS dans l'acte de donation établi en date du 30 Décembre 2011, renoncent expressément à la réserve du droit de retour prévu dans ledit acte, pour les titres qui ont fait l'objet d'une donation du DONATEUR au DONATAIRE.

En outre, les DONATEURS donnent leur accord exprès à l'apport des titres par les DONATAIRES pour les titres apportés qui ont fait l'objet d'une donation.

L'apport concomitant de la nue-propriété et de l'usufruit des titres aura pour conséquence l'extinction définitive et irrévocable de l'usufruit des parts sociales, redonnant ainsi la qualité de pleine propriété aux parts sociales.

## **2. DESCRIPTION DES APPORTS :**

### **2.1 APPORT DES TITRES DE LA SCI SMILE**

La Société SCI SMILE est une Société Civile Immobilière au capital de 1.372 € divisé en 13.720 parts sociales de 0,10 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149.

L'objet social de la SCI SMILE est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 14 Mai 2002 pour se terminer à pareille époque de l'année 2101.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

Le capital de la société SCI SMILE est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi							5 488	40%	17,64
Brigitte Harfi							5 488	40%	17,64
Jonathan Harfi	2 744	20%	17,64	2 195	16%	8,01			
Grégory Harfi				2 195	16%	8,01			
David Harfi				2 195	16%	8,01			
Dylan Harfi				2 195	16%	8,01			
Jessica Harfi				2 195	16%	8,01			
Total des parts	2 744			10 976			10 976		

La SCI SMILE détient le bien immobilier suivant :

- 30 rue des Petits Carreaux – 75002 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75002), 30 rue des Petits Carreaux, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AN – N° 125 – lieudit 30 rue des Petits Carreaux – pour une superficie de 02 ares 71 ca.

Composé au sous-sol, d'une cave donnant accès à la boutique (lot 1) et au rez-de-chaussée, d'un local (lot 8).

## 2.2 APPORT DES TITRES DE LA SCI 5 DENIS

La Société SCI 5 DENIS est une Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 € divisé en 45.735 parts sociales de 0,10 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972.

L'objet social de la SCI 5 DENIS est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 12 Décembre 2002 pour se terminer à pareille époque de l'année 2101.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

Le capital de la société SCI 5 DENIS est actuellement réparti de la manière suivante:

	Plaine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi							18 294	40%	17,06
Brigitte Harfi							18 294	40%	17,06
Jonathan Harfi	9 147	20%	17,06	7 320	16%	8,01			
Grégory Harfi				7 317	16%	8,01			
David Harfi				7 317	16%	8,01			
Dylan Harfi				7 317	16%	8,01			
Jessica Harfi				7 317	16%	8,01			
Total des parts	9 147			36 588			36 588		

La SCI 5 DENIS détient le bien immobilier suivant :

- 217-219, rue Saint Denis – 75002 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75002), 217-219 rue Saint Denis, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AN – N° 92 – lieudit 217-219 rue Saint Denis – pour une superficie de 06 ares 60 ca.

Composé d'un commerce situé au rez-de-chaussée et au premier étage (lot 1001).

## 2.3 APPORT DES TITRES DE LA SCI 5 FERDINAND

La Société SCI 5 FERDINAND est une Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 € divisé en 133.393 parts sociales de 0,01 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606.

L'objet social de la SCI 5 FERDINAND est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 3 Mars 2004 pour se terminer à pareille époque de l'année 2103.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

Le capital de la société SCI 5 FERDINAND est actuellement réparti de la manière suivante:

	Plaine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi									
Brigitte Harfi									
Jonathan Harfi	32 015	24%	8,01						
Grégory Harfi	32 014	24%	8,01						
David Harfi	32 014	24%	8,01						
Dylan Harfi	5 336	4%	8,01						
Jessica Harfi	32 014	24%	8,01						
Total des parts	133 393			-			-		

La SCI 5 FERDINAND détient le bien immobilier suivant :

- 28-30 Place Saint Ferdinand – 75017 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75017), 28 Place Saint Ferdinand, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AE – N° 2 – lieudit 28 Place Saint Ferdinand – pour une superficie de 05 ares 60 ca, un bien composé d'un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage (lot 15), d'un débarras (lot 18), et d'une cave au sous-sol (lot 63).

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75017), 30 Place Saint Ferdinand, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AE – N° 3 – lieudit 30 Place Saint Ferdinand – pour une superficie de 11 ares 59 ca, un emplacement de voiture n°7 situé au premier sous-sol (lot 31).

## 2.4 APPORT DES TITRES DE LA SCI NESS

La Société SCI NESS est une Société Civile Immobilière au capital de 4.000 € divisé en 4.000 parts sociales de 1€ chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542.

L'objet social de la SCI NESS est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 19 Septembre 2003 pour se terminer à pareille époque de l'année 2102.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

Le capital de la société SCI NESS est actuellement réparti de la manière suivante:

	Plaine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi									
Brigitte Harfi									
Jonathan Harfi	1 232	31%	8,01						
Grégory Harfi	1 232	31%	8,01						
David Harfi	1 232	31%	8,01						
Dylan Harfi	152	4%	8,01						
Jessica Harfi	152	4%	8,01						
Total des parts	4 000			-			-		

La SCI NESS détient le bien immobilier suivant :

- 159-165 Boulevard Bineau – 92200 NEUILLY SUR SEINE :

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY SUR SEINE (92200), 159-165 Boulevard Bineau et 39 Boulevard du Château, figurant au cadastre sous les références suivantes Section K – N° 53 – lieudit 39 Boulevard du Château et 159 à 165 Boulevard Bineau – pour une superficie de 43 ares 83 ca, un bien composé d'un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage d'une superficie de 97,20 m<sup>2</sup> (lot 224), d'une cave au deuxième sous-sol (lot 260), et d'un box au sous-sol n° 36 (lot 286).

## 2.5 APPORT DES TITRES DE LA SCI VICTOR HUGO

La Société SCI VICTOR HUGO est une Société Civile Immobilière au capital de 3.220 € divisé en 100 parts sociales de 32,20 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201.

L'objet social de la SCI VICTOR HUGO est notamment l'acquisition et vente de tous immeubles et tous terrains, l'administration et l'exploitation par location ou autrement des biens susdésignés, l'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens et généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la Société.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 29 Octobre 2013 pour se terminer à pareille époque de l'année 2112.

La gérance de la société est assurée par Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte.

Le capital de la société SCI VICTOR HUGO est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi							18	18%	5,18
Brigitte Harfi									
Jonathan Harfi	33	33%	5,18						
Grégory Harfi	33	33%	5,18						
David Harfi				9	9%	5,00			
Dylan Harfi	16	16%	5,18						
Jessica Harfi				9	9%	5,00			
Total des parts	82			18			18		

La SCI VICTOR HUGO détient le bien immobilier suivant :

- 87 rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS :

Dans un ensemble immobilier situé à AUBERVILLIERS (93300), 57 avenue Victor Hugo et 87 rue de la Haie Coq, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section R – N°29 – lieudit 87 rue de la Haie Coq – pour une superficie de 03 ares 23 ca.

Composé d'un commerce situé au rez-de-chaussée (lot 2) et d'une cave située au sous-sol (lot 65).

### 3. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La Société LEVIATANE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 819.521,63 € divisé en 81.952.163 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de LYON et représentée par son Président Monsieur Jonathan HARFI.

La Société a pour objet directement ou indirectement en France et à l'étranger :

-La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,

-La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,

-Et/ou les prestations de service para hôtelières rattachées à l'activité immobilière tels que le gardiennage, la surveillance, l'entretien, le nettoyage et la restauration des biens,

-L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille pour son propre compte de valeurs mobilières et autres droits sociaux et notamment la gestion de titres,

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-La vente de tout ou partie du patrimoine dans le cadre de sa gestion.

-La réalisation de prestations de services telles que les études, le management, la formation et toutes autres prestations de services conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-Le commissionnement, l'intermédiation et l'apport d'affaires

-La société pourra également garantir tout engagement souscrit par ses associés directs et indirects ainsi que par toute société contrôlée directement ou indirectement par ces derniers, et à cette fin se porter caution ou consentir toute sûreté personnelle ou réelle sur les actifs lui appartenant.

-Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au greffe du tribunal de commerce pour se terminer à pareille époque de l'année 2119.

Son capital social d'un montant de 819.521,63€ divisé en 81.952.163 actions de 0,01 euros chacune, est composé:

- d'un apport en nature des titres de la société SCI SMILE pour un montant de **149.124,59€**, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI 5 DENIS pour un montant de **53.008,19€**, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI 5 FERDINAND pour un montant de **320.212,38€**, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI NESS pour un montant de **246.403,11€**, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI VICTOR HUGO pour un montant de **50.773,36€**, reçus lors de la constitution de la société.



#### 4. MONTANT DES APPORTS

Le montant des apports tels qu'évalués au paragraphe II des présentes s'établit comme suit :

##### a. Apport des titres de la SCI SMILE

- Monsieur HARFI Alain	
2.196 parts en usufruit x 30,187 € x 40% =	26.516,40 €
- Monsieur HARFI Jonathan	
2.196 parts en nue-propriété x 30,187 € x 60% =	39.774,61 €
2.744 parts x 30,187 € =	82.833,58 €
<b>TOTAL =</b>	<b>149.124,59 €</b>

##### b. Apport des titres de la SCI 5 DENIS

- Monsieur HARFI Alain	
7.320 parts en usufruit x 3,219 € x 40% =	9.425,39 €
- Monsieur HARFI Jonathan	
7.320 parts en nue-propriété x 3,219 € x 60% =	14.138,09 €
9.147 parts x 3,219 € =	29.444,70 €
<b>TOTAL =</b>	<b>53.008,19 €</b>

##### c. Apport des titres de la SCI 5 FERDINAND

- Monsieur HARFI Jonathan	
32.015 parts x 10,002 € =	320.212,38 €
<b>TOTAL =</b>	<b>320.212,38 €</b>

JH

AH

#### **d. Apport des titres de la SCI NESS**

- Monsieur HARFI Jonathan 1.232 parts x 200,003 € =	246.403,11 €
<b>TOTAL =</b>	<b>246.403,11 €</b>

#### **e. Apport des titres de la SCI VICTOR HUGO**

- Monsieur HARFI Jonathan 33 parts x 1.538,587 € =	50.773,36 €
<b>TOTAL =</b>	<b>50.773,36 €</b>

## **II. EVALUATION DES APPORTS**

### **1. EVALUATION DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES**

Les titres des sociétés SCI SMILE, SCI 5 DENIS, SCI 5 FERDINAND, SCI NESS et SCI VICTOR HUGO sont apportés à la société LEVIATANE pour leur valeur économique.

Ces valeurs ont été déterminées à partir de la consolidation des valeurs économiques des SCI apportées.

Une seule méthode de valorisation a été retenue en fonction de la nature immobilière des participations détenues. Elles ont été évaluées selon la méthode patrimoniale de l'Actif Net Réévalué.

Cette méthode usuelle consiste à substituer aux valeurs comptables des actifs immobiliers possédés, quel que soit le mode de financement, la valeur à dire d'expert.

Ainsi, les évaluations des titres des différentes sociétés ont été établies sur la base d'une valorisation des différents actifs immobiliers détenus par les SCI à partir du

rapport d'expertise de Mr Didier CONTANT en date du 16 Mars 2020. A ces valeurs ont été ajoutés les autres éléments d'actif (immobilisations financières et actifs circulants) et ont été retranchés les autres éléments de passif, les autres dettes (financières, fournisseurs, fiscales, sociales et diverses).

En tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, 100% des titres de chaque société sont estimés à :

-pour la SCI SMILE : 414.167,88 €, soit une valeur estimée à 30,187 € par part (en pleine propriété).

-pour la SCI 5 DENIS : 147.223,50 €, soit une valeur estimée à 3,219 € par part (en pleine propriété).

-pour la SCI 5 FERDINAND : 1.334.189,93 €, soit une valeur estimée à 10,002 € par part (en pleine propriété).

-pour la SCI NESS : 800.010,10 €, soit une valeur estimée à 200,003 € par part (en pleine propriété).

-et enfin, pour la SCI VICTOR HUGO : 153.858,66 €, soit une valeur estimée à 1.538,587 € par part.

Les apports des futurs associés à la société LEVIATANE se répartissent donc comme suit :

- Monsieur HARFI Alain :	35.941,80 €
--------------------------	-------------

- Monsieur HARFI Jonathan:	783.579,83 €
----------------------------	--------------

<b>Montant total des apports :</b>	<b>819.521,63 €</b>
------------------------------------	---------------------

### III. REMUNERATION DES APPORTS

L'apport estimé à une valeur globale de 819.521,63 € (Huit cent dix-neuf mille cinq cent vingt-et-un Euros, et soixante-trois centimes), sera rémunéré à hauteur de 819.521,63 € par l'émission de 81.952.163 (Quatre-vingt-un million neuf cent cinquante-deux mille cent soixante-trois) actions de 0,01 € (un centime d'euros) chacune de la société Bénéficiaire de l'apport, la Société LEVIATANE.

#### **IV. DATE D'EFFET**

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre de la constitution de la société SAS LEVIATANE, dès lors la date d'effet sera celle de la souscription des titres émis, soit au 6 Mai 2020.

#### **V. ASPECT FISCAL**

Sur le plan fiscal, les apporteurs entendent bénéficier du sursis des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu notamment à l'article 150-UB du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme simplement intercalaire. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable que sous certaines conditions ci-après exposées.

Les plus-values placées en report d'imposition dans les conditions rappelées ci-dessus sont imposées au titre de l'année au cours de laquelle intervient un événement de nature à mettre fin au report.

La date d'effet des présents apports, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

#### **VI. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- L'Apporteur : à l'adresse indiquée en entête des présentes
- la société Bénéficiaire : en son siège social indiqué en entête des présentes.

#### **VII. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par la loi que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

#### **VIII. FRAIS**

Les frais droits honoraires de présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la société Bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

SM

AM

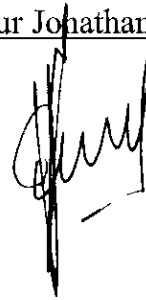
Fait à Villeurbanne,  
Le 6 Mai 2020,  
En Six originaux.

**Signatures :**

Monsieur Alain HARFI

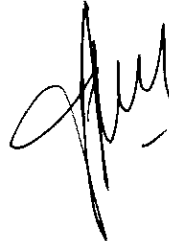
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alain Harfi', written below the name.

Monsieur Jonathan HARFI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jonathan Harfi', written below the name.

La société SAS LEVIATANE

Représentée par son Président,  
Monsieur Jonathan HARFI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jonathan Harfi', written below the company name.