RCS : BORDEAUX
Code greffe : 3302

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 BORDEAUX atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 B 02565
Numéro SIREN : 533 471 058
Nom ou dénomination : GROUPE NOE

Ce dépôt a été enregistré le 20/12/2021 sous le numéro de dépôt 33588

# *GROUPE NOE*

*Société par actions simplifiée à associé unique*
*au capital de 30 000 €*
*Siège social : 168 rue Saint-François Xavier*
*33 170 GRADIGNAN*
*R.C.S : 533 471 058 RCS BORDEAUX*

## *Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports*

**AJC AUDIT**
48 bis rue Jean de la Fontaine – 33 200 BORDEAUX – TÉLÉPHONE : +33 (5) 47 29 74 65
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIEE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
INSCRITE SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHEE A LA CRCC GRANDE AQUITAINE
CAPITAL DE 7622 euros – SIRET 410 417 729 00036 – APE 6920Z

*Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports*

*Monsieur,*

*En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la SASU GROUPE NOE en date du 25 octobre 2021, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur LAMERIA dans le cadre de la réorganisation du Groupe NOE et de son augmentation de capital, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.225-147, alinéa 1er du code de commerce.*

*Les apports envisagés sont décrits dans les projets de convention d'apport en nature, signés par la personne physique apporteuse concernée le 1er décembre 2021. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.*

*A cet effet, nous avons effectué les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.*

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

*Notre rapport est établi selon le plan suivant :*

1. *Présentation de l'opération et description des apports.*
2. *Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.*
3. *Conclusion.*

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

### *1.1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION*

*Monsieur LAMERIA envisage, dans le cadre de présentes opérations d'apport, d'apporter des participations détenues personnellement à une holding existante, la société GROUPE NOE, dont il est l'unique associé. A terme, cette holding sera la société tête de groupe d'un ensemble de structures dont le capital était jusqu'ici détenu personnellement par Monsieur LAMERIA. Les apports se traduiront par une augmentation du capital de la société bénéficiaire desdits apports.*

## *1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE*

### *1.2.1. Personne physique apporteuse*

*La société SASU GROUPE NOE va bénéficier de l'apport des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détenus en pleine propriété à 67% et de l'apport des titres de la SCI ALYIA détenus à 40.67% en pleine propriété et à 59.33% en usufruit, par :*

- *Monsieur Azize LAMERIA, demeurant 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN*

### *1.2.2. Société bénéficiaire la SASU GROUPE NOE*

*La société GROUPE NOE est actuellement une société par actions simplifiée à associé unique au capital de 30 000€ ayant son siège social 168 rue Saint-François Xavier 33 170 GRADIGNAN.*

*Son capital, composé de 300 actions de 100€, est détenu par :*

- *Monsieur LAMERIA : 300 actions.*

*La société GROUPE NOE détient en pleine propriété 50 actions de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT.*

### *1.2.3. Société A dont les titres sont apportés*

*La SAS AB-HOME INVESTISSEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 15 000€, dont le siège social est sis 168 rue Saint-François Xavier 33 170 GRADIGNAN.*

*Son capital, composé de 150 actions de 100€ est détenu par :*

- *Monsieur LAMERIA : 100 actions ;*
- *SASU GROUPE NOE : 50 actions.*

*La SAS AB-HOME INVESTISSEMENT a une activité d'achat et de vente de biens immobiliers, immeubles résidentiels et maison d'habitation, immeuble non résidentiel y compris les terrains, les salles d'exposition, les installations d'entreposage en libre-service, les galeries et le centres commerciaux terres et terrains.*

*La SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détient en nue-propriété 1 068 parts de la SCI ALYIA.*

### *1.2.4. Société B dont les titres sont apportés*

*La SCI ALYIA est une société civile immobilière au capital social de 28 934,73€, dont le siège social est sis 9 avenue de la Libération 33 360 LATRESNE.*

*Son capital, composé de 1 898 parts, est détenu par :*

- *Monsieur LAMERIA : 830 parts ;*
- *Monsieur LAMERIA : 1 068 parts (en usufruit) ;*
- *SAS AB-HOME INVESTISSEMENT : 1 068 parts (en nue-propriété)*

*La SCI ALYIA détient un immeuble et des titres de participations dans différentes SCI.*

## *1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION*

*Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans les projets de traité d'apport.*

*Elles peuvent se résumer comme suit.*

### *1.3.1. Caractéristiques des apports*

*Les apports seront réalisés avec effet au plus tard le 31 décembre 2021 pour la SASU GROUPE NOE.*

*Ils sont effectués sous le régime juridique d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les opérations d'apports des Titres peuvent bénéficier du régime de report d'imposition des plus-values attachées auxdits Titres, en raison du contrôle de la Société bénéficiaire au moment de l'apport par l'apporteur (article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts).*

### *1.3.2. Aspects fiscaux*

*En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, l'apporteur bénéficiera du report d'imposition des plus-values dégagées à la suite de l'échange des titres respectifs de la société SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la société SCI ALYIA contre des titres émis de la société SASU GROUPE NOE émis en rémunération des apports.*

*En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.*

### *1.3.3 Conditions suspensives*

*La réalisation définitive de l'opération des apports est subordonnée l'établissement de ce rapport, ainsi qu'à l'approbation de l'évaluation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé unique de la SASU GROUPE NOE, avant le 31 décembre 2021.*

### *1.3.4. Rémunération des apports*

*En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur LAMERIA, 20 actions de la SASU GROUPE NOE en contrepartie de son apport des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, et 156 actions de de la SASU GROUPE NOE en contrepartie de son apport des titres de la SCI ALYIA, toutes d'une valeur de 100€ de valeur nominale chacune. Ces apports se traduiront par une augmentation de capital de la SASU GROUOPE NOE de 17 600€, lequel capital sera porté de 30 000€ à 47 600€.*

*La prime d'apport sera de 274 100€ au titre de la rémunération de l'apport des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de 2 097 726€ au titre de la rémunération de l'apport des titres de la SCI ALYIA.*

*Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre des apports.*

## *1.4. PRESENTATION DE L'APPORT*

### *1.4.1. Méthode d'évaluation retenue*

*L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Règlementation Comptable (CRC). Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.*

### *1.4.2. Description des apports*

- *Apports des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT*

*Les titres de la société SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la SASU GROUPE NOE, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 276 100€. Ainsi seront apportés par Monsieur LAMERIA :*

*- 100 actions de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT pour une valeur de 276 100€, soit 2 761€ de valorisation pour la pleine propriété d'une action;*

- *Apports des titres de la SCI ALYIA*

*Les titres de la société SCI ALYIA, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la SASU GROUPE NOE, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 2 113 326€. Ainsi seront apportés par Monsieur LAMERIA :*

- *830 parts en pleine propriété de la SCI ALYIA pour une valeur de 1 192 710€, soit 1 437€ de valorisation pour la pleine propriété d'une part ;*
- *1 068 parts en usufruit de ma SCI ALYIA pour une valeur de 920 616€, soit 862€ de valorisation pour l'usufruit d'une part ; cette valorisation de l'usufruit a été arrêtée en fonction de l'âge de Monsieur LAMERIA, usufruitier des parts, et en application du barème fixé par l'article 669 du Code général des impôts : 862€ = 1 437€ X 60%*
    - *La valeur globale de l'apport des parts de la SCI ALYIA s'élève ainsi à 2 113 326€.*

## *2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS*

### *2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS*

*Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.*

*Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la SASU GROUPE NOE sur la valeur des apports devant être effectués.*

*Nous avons notamment :*

- *rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;*
- *vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;*
- *consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;*
- *vérifié que les états financiers de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA ont été établis il y a moins de 6 mois, soit le 30 juin 2021*
- *pris connaissance de l'activité de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA regard de la situation comptable au 30 juin 2021. ;*
- *examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;*

*Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de M. LAMERIA, dirigeant de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 30 juin 2021, ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.*

## *2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE LEUR CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE*

*Les apports de titres envisagés sont effectués par une personne physique, M. LAMERIA.*

*Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions respectives de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA en tant que valeur d'apport.*

*Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.*

## *2.3. REALITE DES APPORTS*

*Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés que Monsieur LAMERIA était bien titulaire des droits réels sur les titres AB-HOME INVESTISSEMEN et SCI ALYIA apportés, dans le cadre des présents apports.*

## *2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT*

### *2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation*

*L'apport porte sur des actions représentant 67% du capital de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détenues en pleine propriété, et concernant la SCI ALYIA, l'apport porte sur 40.67% des parts détenues en pleine propriété et sur 59.33% des parts détenues en usufruit.*

### *2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties*

*La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur le patrimoine de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et la SCI ALYIA.*

### *2.4.4. Valorisation de la société SCI ALYIA*

*Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation monocritère.*

a) *Méthodes d'évaluation écartées*

*Dividendes : Compte tenu d'un historique trop récent et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.*

*Évaluation par comparaison avec des transactions comparables :*
*Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la SCI ALYIA.*

*Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie :*
*Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.*

b) <u>Méthodes d'évaluation retenues</u>

*Actif net réévalué sur les comptes au 30.06.2021 :*
*SCI ALYIA, société civile immobilière, détient un immeuble et 3 sociétés en participations :*

- *SCI NOE & ALYIA : la société n'a pas d'activité, absence de plus-value latente*
- *SCI TTML : la société n'a pas d'activité, absence de plus-value latente*
- *SCI HOLDING ALNA : ces titres ont été apportés le 10 mars 2021 à la SCI, absence de plus-value latente.*

*Les société n'est détentrice, en dehors de son immeuble d'aucun actif susceptible d'être réévalué.*
*Dans ce cadre, nous avons tenu compte pour la SCI ALYIA de la réévaluation de son immeuble :*

- *Capitaux propres au 30 juin 2021 : 1 656 630€*
- *Valeur nette comptable des immobilisations corporelles correspondant à l'immeuble : 1 495 579€*
- *Rapport d'évaluation de Madame Anne DOULEAU, Expert immobilier près la Cour d'Appel de Bordeaux, du 7 octobre 2021 : valeur du bien à 2 567 000€, déterminée par la méthode par capitalisation (taux retenu de 6% et 6.5%)*
- *Plus-value latente de : 2 567 000€ - 1 495 579€ = 1 071 421€.*

  - *Valeur patrimoniale de la SCI ALYIA : 1 656 630 + 1 071 421€ = 2 728 051€*
  - *Valeur d'une part ordinaire, en pleine propriété : 2 728 051 / 1 898 = 1 437,33€*
  - *Valeur d'une part en usufruit : 1 437,33€*60% = 862,40€ (l'usufruitier, M LAMERIA, est né le 25/09/1977 : la valeur de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème fiscale, le taux à retenir est donc de 60% selon l'Article 669 du Code général des impôts)*

### *2.4.5. Valorisation de la société SAS AB-HOME INVESTISSEMENT*

*Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation monocritère.*

c) *Méthodes d'évaluation écartées*

*Dividendes :*
*Compte tenu d'un historique trop récent et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.*

*Évaluation par comparaison avec des transactions comparables :*
*Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT.*

*Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie :*
*Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.*
*En l'absence de plan, nous ne pouvons retenir cette méthode.*

d) *Méthodes d'évaluation retenues*

*Actif net réévalué sur les comptes au 30.06.2021 :*
*SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée, détient une participation dans :*

- *SCI ALYIA : détention de 1 068 en nue-propriété sur les 1 898 parts composant le capital social, la société a été évaluée précédemment à 2 728 051€ au 30/06/2021*

*Les société n'est détentrice, mis à part ces titres de la SCI ALYIA d'aucun autre actif susceptible d'être réévalué.*

*Dans ce cadre, nous avons tenu compte pour la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, de la réévaluation des titres SCI ALYIA :*

- *Capitaux propres au 30 juin 2021 : -46 747€*
- *Valeur nette comptable des titres SCI ALYIA : 153 255€ pour 1 068 en nue-propriété pour*
- *Evaluation de la société SCI ALYIA au 30/06/2021 : à 2 728 051€ au 30/06/2021*
  - *Valeur d'une part : 2 728 051 / 1 898 parts : 1 437€*
  - *Valeur d'une part en nue-propriété : 1 437*40% = 575€, la nue-propriété est évaluée à 40% puisque l'usufruit est évalué à 60% (l'usufruitier, M*

*LAMERIA, est né le 25/09/1977 : la valeur de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème fiscale, le taux à retenir est donc de 60% selon l'Article 669 du Code général des impôts)*

- *Valeur la société SCI ALYIA au 30/06/2021 dans les comptes de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT : 1068*575 = 614 100€*
- *Plus-value latente sur la société SCI ALYIA au 30/06/2021 : 614 100€ - 153 255€ soit 460 845€.*

  - *Valeur patrimoniale de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT : -46 747 + 460 845€ = 414 098€ arrondi à 414 100€*
  - *Valeur d'une part ordinaire, en pleine propriété : 414 100 / 150 = 2 761€*

*Synthèse des valorisations :*
*Les valorisations s'appuient sur une approche pragmatique de l'actif net réévaluée. La seule réévaluation d'immeuble a été mise en œuvre sur la SCI ALYIA avec pour source le rapport d'un expert immobilier.*

## 3. CONCLUSION

*Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élève respectivement :*

- *à 2 113 326€ pour l'apport des titres de la SCI ALYIA détenus en pleine propriété et en usufruit*
- *à 276 100€ pour l'apport de titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détenus en pleine propriété*

*La valeur des apports n'est pas surévaluée et, en conséquence les actifs nets apportés sont au moins égaux au montant de l'augmentation du capital de la société bénéficiaire desdits apports qui en résultent.*

*Fait à Bordeaux, le 06 décembre 2021,*

*Le Commissaire aux apports*

AJC AUDIT

*Vincent PAVLOVSKY*

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT BORDEAUX
Le 16/12 2021 Dossier 2021 00048426, référence 3304P61 2021 A 13902
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro

**GROUPE NOE**
**Société par actions simplifiée à associé unique**
**au capital de 30 000,00 euros**
**Siège social : 168 rue Saint-François Xavier**
**33170 GRADIGNAN**
**533 471 058 RCS BORDEAUX**

**PROCÈS-VERBAL DES**
**DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE DU 16 DECEMBRE 20**

L'an deux mille vingt et un,
Le 16 décembre,
A 10 heures,

Monsieur Azize LAMERIA demeurant 168 rue Saint-François Xav GRADIGNAN,

Associé Unique et Président de la Société,

Étant précisé que la société MODELA AUDIT, Commissaire aux Comptes titulaire de la Société a été régulièrement informée des décisions devant être prises,

A pris les décisions suivantes :

- Approbation de deux apports en nature de titres consentis à la Société, de leurs évaluations et de leurs rémunérations,

- Augmentation du capital social de 15 600 euros en conséquence des apports de la pleine propriété de 830 parts et de l'usufruit de 1 068 parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ALYIA,

- Augmentation du capital social de 2 000 euros en conséquence de l'apport de la pleine propriété de 100 actions de la société AB-HOME INVESTISSEMENT,

- Constatation de la réalisation définitive des augmentations successives de capital et modification corrélative des statuts,

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

**PREMIERE DÉCISION**

L'associé unique, après s'être référé :

- au premier contrat d'apport en date à BORDEAUX du 1er décembre 2021 aux termes duquel il fait apport à la Société de la pleine propriété de HUIT CENT TRENTE (830) parts et de l'usufruit de MILLE SOIXANTE HUIT (1 068) parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ALYIA, société civile immobilière au capital de 28 934,73 euros dont le siège social est situé 9 avenue de la Libération – 33360 LATRESNE, identifiée

n°316 277 953 RCS BORDEAUX ; lesdits biens apportés sont évalués à DEUX MILLIONS CENT TREIZE MILLE TROIS CENT VINGT-SIX (2 113 326) euros ;

- à un second contrat d'apport en date à BORDEAUX du 1er décembre 2021 aux termes duquel il fait apport à la Société de la pleine propriété de CENT (100) actions de 100€ de valeur nominale chacune, lui appartenant dans la société AB-HOME INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée au capital de 15 000,00 euros dont le siège social est situé 168 rue Saint François-Xavier - 33170 GRADIGNAN, identifiée n°822 640 488 RCS BORDEAUX ; lesdits biens apportés sont évalués à DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE CENT (276 100) euros ;

- au rapport du Cabinet AJC AUDIT, domicilié 48 bis rue Jean de la Fontaine – 33200 BORDEAUX, commissaire aux apports désigné le 25 octobre 2021 par l'associé unique ; ce rapport ayant été déposé au greffe du tribunal de commerce le 7 décembre 2021 ;

Approuve lesdits apports ainsi que les évaluations qui en ont été faites.

**DEUXIEME DÉCISION**

L'associé unique décide, à titre de rémunération de l'apport de la pleine propriété des 830 parts et de l'usufruit des 1 068 parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ALYIA approuvé au titre de la première décision, d'augmenter le capital social de 15 600 euros pour le porter de 30 000 euros à 45 600 euros, au moyen de la création de CENT CINQUANTE SIX (156) actions nouvelles de 100 euros chacune, entièrement libérées, qui lui seront attribuées en totalité en rémunération de son apport.

Les actions nouvelles reçues en rémunération de ce premier apport en nature, seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital en découlant, entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

La différence entre la valeur du premier apport et le montant de l'augmentation de capital en découlant, soit la somme de 2 097 726 euros, constitue une prime d'apport.

**TROISIEME DÉCISION**

L'associé unique décide, à titre de rémunération de l'apport de la pleine propriété des 100 actions de la société AB-HOME INVESTISSEMENT approuvé au titre de la première décision, d'augmenter le capital social de 2 000 euros pour le porter de 45 600 euros à 47 600 euros, au moyen de la création de VINGT (20) actions nouvelles de 100 euros chacune, entièrement libérées, qui lui seront attribuées en totalité en rémunération de son apport.

Les actions nouvelles reçues en rémunération de ce second apport en nature, seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital en découlant, entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

La différence entre la valeur du second apport et le montant de l'augmentation de capital en découlant, soit la somme de 274 100 euros, constitue une prime d'apport, laquelle se cumule avec celle constatée aux termes de la décision précédente. Ainsi le montant cumulé des primes d'apports qui s'élève à 2 371 826 euros sera inscrit à un compte spécial au passif du bilan et pourra recevoir toute affectation décidée par l'associé ou la collectivité des associés.

**QUATRIEME DECISION**

L'associé unique, constatant la réalisation définitive des augmentations successives de capital décidées précédemment, décide de modifier comme suit les articles 7 et 8 des statuts :

**ARTICLE 7 - Apports**

Il est ajouté à cet article l'alinéa suivant :

*"Suivant décisions de l'associé unique en date à BORDEAUX du 16 décembre 2021, le capital social a été augmenté de 17 600 euros au moyen des apports en nature suivants effectués par Monsieur Azize LAMERIA :*

*- apport de la pleine propriété de 830 parts et de l'usufruit de 1 068 parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ALYIA, le tout pour une valeur de 2 113 326 euros ;*

*- apport de la pleine propriété de 100 actions de la société AB-HOME INVESTISSEMENT pour une valeur de 276 100 euros.*

*En contrepartie de ces apports, il a été attribué à Monsieur Azize LAMERIA 176 actions nouvelles de 100 euros de nominal, entièrement libérées."*

**ARTICLE 8 – Capital social**

L'article est modifié ainsi

*"Le capital social est fixé à QUARANTE SEPT MILLE SIX CENTS (47 600) euros.*

*Il est divisé en QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE (476) actions de 100 euros chacune, de même catégorie, entièrement souscrites et libérées, attribuées à l'associé unique. »*

**CINQUIEME DÉCISION**

L'associé unique donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

De tout ce que dessus, l'associé unique a dressé et signé le présent procès-verbal.

Monsieur Azize LAMERIA

# CONTRAT D'APPORT

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

- **Monsieur Azize LAMERIA,**
  né le 25/09/1977 à BORDEAUX,
  de nationalité française,
  demeurant 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN,
  Marié sous le régime légal algérien de la séparation de biens,

ci-après dénommé "L'Apporteur",
**D'une part,**

- **La société GROUPE NOE,**
  Société par actions simplifiée au capital de 30 000,00 euros,
  Ayant son siège social 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN,
  immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 533 471 058,
  représentée par Monsieur Azize LAMERIA, en sa qualité de président,

ci-après dénommée "la Société bénéficiaire",
**D'autre part,**

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT

### 1. Présentation de la société dont les titres sont apportés

Il existe une société civile dénommée « **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ALYIA** », au capital de 28 934,73 euros, divisé en 1 898 parts de 15,244 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est situé 9 avenue de la Libération – 33360 LATRESNE, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 316 277 953 pour une durée de 99 ans.

La société **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ALYIA**, ci-après dénommée **SCI ALYIA**, a pour objet principal :

CA

- l'acquisition, la vente, la location de tous immeubles à usage d'habitation et/ou commercial. Et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus et qui ne soient pas de nature à faire perdre à la société son caractère civil.

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Azize LAMERIA, demeurant 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN.

Le capital social de la société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

- Monsieur **Azize LAMERIA**, 1 068 parts en usufruit,
Numérotées de 1 à 1 068, ci ..... 1 068 parts

- **AB-HOME INVESTISSEMENT**, 1 068 parts en nue-propriété,
Numérotées de 1 à 1068, ci ..... 1 068 parts

- Monsieur **Azize LAMERIA**, 830 parts en pleine propriété,
Numérotées de 1 069 à 1 898, ci ..... 830 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1 898 parts

La **SCI ALYIA** détient les participations suivantes :

- détention de 99 parts sur les 100 parts composant le capital de **HOLDING ALNA**, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège est situé 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 852 690 585 ;

- détention de 100 parts sur les 101 parts composant le capital de **NOE & ALYA**, société civile immobilière au capital de 153,97 euros, dont le siège social est situé 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 342 793 288 ;

- détention de 199 parts sur les 200 composant le capital de **SCI TTML**, société civile immobilière au capital 200,00 euros, dont le siège social est situé 177 BIS cours de l'Argonne – 33000 BORDEAUX, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 537 863 805.

La société est également propriétaire d'un immeuble situé à LATRESNE (33360), 9 avenue de la Libération.

La **SCI ALYIA** est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

### 2. Présentation de la Société bénéficiaire

Il existe une société par actions simplifiée dénommée « **GROUPE NOE** » au capital de 30 000 euros, divisé en 300 actions de 100 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN, et qui est immatriculée au

Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 533 471 058 pour une durée de 99 ans.

La société **GROUPE NOE** a pour objet :

- la prise de participations de quelque manière que ce soit dans toutes entreprises commerciales, industrielles, artisanales, financières ou de services, ou toutes personnes morales, quel que soit la forme ou l'objet ;
- toutes activités de gestion d'un portefeuille de titres ;
- l'animation, le management, la conduite de la politique du groupe et le contrôle des sociétés filiales ;
- la fourniture de moyens et de prestations de services administratifs, juridiques, comptables et financiers au profit des sociétés filiales ;
- la gestion et l'administration des sociétés filiales ;
- la participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- l'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, la mise à disposition à ses associés, et la cession de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Le président actuel de ladite Société est Monsieur Azize LAMERIA, demeurant 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN.

Le capital de la Société est entièrement détenu par Monsieur Azize LAMERIA

La Société bénéficiaire est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

## APPORT

L'Apporteur, soussigné de première part, apporte à **GROUPE NOE**, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, ce qui est accepté au nom de ladite Société par Monsieur Azize LAMERIA, en sa qualité de représentant au contrat :

- la pleine propriété de HUIT CENT TRENTE (830) parts, numérotées de 1 069 à 1 898, ainsi que l'usufruit de MILLE SOIXANTE HUIT (1 068) parts, numérotées de 1 à 1 068 de la société **SCI ALYIA**.

La pleine propriété de chaque part apportée est évaluée au prix unitaire de MILLE QUATRE CENT TRENTE SEPT (1.437) euros.



LA

L'usufruit de chaque part apportée, compte tenu de l'âge de l'usufruitier est évaluée au prix unitaire de HUIT CENT SOIXANTE DEUX (862) euros.

En conséquence, l'apport réalisé par l'Apporteur est évalué pour l'ensemble des droits réels afférents aux titres apportés (ci-après dénommées « Les Titres »), à la somme globale de DEUX MILLIONS CENT TREIZE MILLE TROIS CENT VINGT SIX (2.113.326) euros.

Les Titres apportés décrits ci-dessus ont fait l'objet d'une évaluation par le Cabinet AJC AUDIT, commissaire aux comptes inscrit sur la liste prévue par l'article L. 821-1 du Code de commerce, commissaire aux apports désigné le 25 octobre 2021 par l'associé unique de la Société bénéficiaire, dont le rapport est annexé aux présentes.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Azize LAMERIA a acquis les Titres ainsi qu'il suit :

- acquisition de l'usufruit des 1.068 parts de la **SCI ALYIA** numérotées de 1 à 1.068 aux termes d'un procès-verbal de vente aux enchères publiques en date du 10 mai 2019 établi par M[e] Laurent DUBOIS huissier de justice associé de la SELARL DUBOIS FONTAINE, sise 23 avenue PV COUTURIER – 93420 VILLEPINTE ;

- acquisition de la pleine propriété de 732 parts de la **SCI ALYIA** numérotées de 1.069 à 1.800 aux termes d'un procès-verbal de vente aux enchères publiques en date du 10 mai 2019 établi par Me Laurent DUBOIS huissier de justice associé de la SELARL DUBOIS FONTAINE, sise 23 avenue PV COUTURIER – 93420 VILLEPINTE ;

- acquisition de la pleine propriété de 98 parts de la **SCI ALYIA** numérotées de 1.801 à 1.898, en rémunération d'un apport de titres de la société HOLDING ALNA, constatée par Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 mars 2021.

## RÉMUNÉRATION DE L'APPORT

La rémunération de l'apport des Titres est calculée selon un rapport d'échange, lui-même établi par référence aux valorisations respectives de la société **SCI ALYIA** dont 156 Titres sont apportés et de la société **GROUPE NOE**.

Ces évaluations ont été réalisées sur la base des comptes des 2 sociétés arrêtés au 30/06/2021.

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, lequel est évalué à DEUX MILLIONS CENT TREIZE MILLE TROIS CENT VINGT SIX (2.113.326) euros, il sera attribué à l'Apporteur CENT CINQUANTE SIX (156) actions en pleine propriété de la Société bénéficiaire d'une valeur nominale de CENT (100) euros chacune, émises au prix unitaire de TREIZE MILLE CINQ CENT QUARANTE SIX EUROS et QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (13.546,96€), soit avec une prime d'apport de 13.446,96 euros par action, entièrement libérées, de la Société bénéficiaire qui seront émises à titre d'augmentation de capital.

La prime d'apport globale de DEUX MILLIONS QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE SEPT CENT VINGT SIX (2.097.726) euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute



CA

affectation décidée par l'associé unique ou la collectivité des associés de la Société bénéficiaire.

Les actions nouvelles émises par la Société bénéficiaire seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

Le droit aux dividendes de l'apporteur s'exercera pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à cette date de réalisation.

## DATE DE REALISATION DE L'APPORT

L'apport ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- établissement d'un rapport du commissaires aux apports mentionné ci-dessus, contenant l'appréciation de la valeur dudit apport,

- approbation de l'évaluation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé unique de la Société bénéficiaire.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2021 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

## DECLARATION DE L'APPORTEUR

L'Apporteur déclare :

- Que les Titres apportés sont entièrement libérés ;
- Que les Titres sont librement cessibles, ne sont grevés d'aucun nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de s'opposer à leur apport,
- Que la Société **SCI ALYIA** dont les Titres sont apportés n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou liquidation judiciaire, et ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde,
- N'avoir fait ou fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par les articles 425 et suivants du Code Civil, qu'aucune mention ne figure à ce sujet au répertoire civil,
- N'être et n'avoir jamais fait l'objet de poursuites de quelque nature concernant les Titres apportés,
- Et plus généralement, n'être frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de se dessaisir librement des Titres apportés et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la jouissance paisible à laquelle la Société bénéficiaire est en droit de prétendre dans le cadre de l'exercice plein et entier des droits attachés audits Titres.

## PROPRIETE ET JOUISSANCE DES TITRES APPORTES

La Société bénéficiaire disposera de la pleine propriété ainsi que de la jouissance des Titres apportés au jour de la signature des présentes.



4

Elle sera dès lors subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres apportés.

## DECLARATIONS FISCALES

L'Apporteur déclare être informé qu'au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, l'opération d'apport des Titres peut bénéficier du régime de report d'imposition des plus-values attachées auxdits Titres, dès lors qu'il contrôle la Société bénéficiaire au moment de l'apport (article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts).

Par conséquent, les plus-values, calculées et déclarées au moment de l'échange des titres, ne seront pas imposées.

En revanche, elles le deviendraient à la survenance de l'un des évènements suivants :

- lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres de la Société Bénéficiaire reçus en rémunération de l'apport,

- lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des Titres **SCI ALYIA** apportés à la Société bénéficiaire, dans un délai de trois ans à compter de l'apport.

Dans cette dernière hypothèse, il est toutefois précisé que le régime du report d'imposition ne prendra pas fin si la Société bénéficiaire prend l'engagement de réinvestir, dans un délai de deux ans à compter de la cession, au moins 60 % du produit de la cession des titres dans une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière (ou dans l'acquisition d'une fraction du capital d'une société exerçant une telle activité qu'elle contrôle).

Le non-respect de la condition de réinvestissement met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle le délai de deux ans expire.

La fin du report d'imposition entraîne l'imposition de la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150-0 A, sans préjudice de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727, décompté de la date de l'apport des titres.

## DROITS D'ENREGISTREMENT

Le présent apport sera enregistré gratuitement conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :
- l'Apporteur : en son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes ;
- la Société bénéficiaire : en son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

## AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.



LA

## FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

Fait à BORDEAUX, le 1er décembre 2021, en QUATRE (4) originaux.

| L'Apporteur | La Société bénéficiaire |
| --- | --- |
| **Monsieur Azize LAMERIA** | **GROUPE NOE**<br>Représentée par Monsieur<br>Azize LAMERIA |



CA

# CONTRAT D'APPORT

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

- **Monsieur Azize LAMERIA,**
  né le 25/09/1977 à BORDEAUX,
  de nationalité française,
  demeurant 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN,
  Marié sous le régime légal algérien de la séparation de biens,

ci-après dénommé "L'Apporteur",
**D'une part,**

- **La société GROUPE NOE,**
  Société par actions simplifiée au capital de 30 000,00 euros,
  Ayant son siège social 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN,
  immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 533 471 058,
  représentée par Monsieur Azize LAMERIA, en sa qualité de président,

ci-après dénommée "la Société bénéficiaire",
**D'autre part,**

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT

### 1. Présentation de la société dont les titres sont apportés

Il existe une société par actions simplifiée dénommée « **AB-HOME INVESTISSEMENT** », au capital de 15 000,00 euros, divisé en 150 actions de 100 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est situé 168 rue Saint-François-Xavier – 33170 GRADIGNAN, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 822 640 488 pour une durée de 99 ans.

La société **AB-HOME INVESTISSEMENT** a pour objet principal :

- l'achat et la vente de biens immobiliers, immeubles résidentiels et maison d'habitation, immeuble non résidentiel y compris les terrains, les salles d'exposition, les installations d'entreposage en libre-service, les galeries et le centres commerciaux terres et terrains.

Le président actuel de ladite Société est Monsieur Azize LAMERIA, demeurant 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN.

Le capital social de la société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

| | |
|---|---|
| - Monsieur **Azize LAMERIA**, détenteur de la pleine propriété de : | 100 actions |
| - la société **GROUPE NOE** (ex AB TRUCKS &TRAILERS), détentrice de la pleine propriété de : | 50 actions |
| Total égal au nombre de parts composant le capital social : | 150 actions |

La société **AB-HOME INVESTISSEMENT** détient la nue-propriété de 1 068 parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ALYIA, société civile immobilière au capital de 28 934,73 euros, divisé en 1 898 parts de 15,244 euros chacune entièrement libérées, dont le siège social est situé 9 avenue de la Libération – 33360 LATRESNE, identifiée sous le numéro 316 277 953 RCS BORDEAUX.

La société **AB-HOME INVESTISSEMENT** est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

### 2. Présentation de la Société bénéficiaire

Il existe une société par actions simplifiée dénommée « **GROUPE NOE** » au capital de 30 000 euros, divisé en 300 actions de 100 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 533 471 058 pour une durée de 99 ans.

La société **GROUPE NOE** a pour objet :

- la prise de participations de quelque manière que ce soit dans toutes entreprises commerciales, industrielles, artisanales, financières ou de services, ou toutes personnes morales, quel que soit la forme ou l'objet ;
- toutes activités de gestion d'un portefeuille de titres ;
- l'animation, le management, la conduite de la politique du groupe et le contrôle des sociétés filiales ;
- la fourniture de moyens et de prestations de services administratifs, juridiques, comptables et financiers au profit des sociétés filiales ;
- la gestion et l'administration des sociétés filiales ;
- la participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous

fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;

- l'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, la mise à disposition à ses associés, et la cession de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Le président actuel de ladite Société est Monsieur Azize LAMERIA, demeurant 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN.

Le capital de la Société est entièrement détenu par Monsieur Azize LAMERIA

La Société bénéficiaire est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

## APPORT

L'Apporteur, soussigné de première part, apporte à **GROUPE NOE**, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, ce qui est accepté au nom de ladite Société par Monsieur Azize LAMERIA, en sa qualité de représentant au contrat :

- la pleine propriété de CENT (100) actions de la société **AB-HOME INVESTISSEMENT**.

La pleine propriété de chaque action apportée est évaluée au prix unitaire de DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET UN (2 761) euros.

En conséquence, l'apport réalisé par l'Apporteur est évalué pour l'ensemble des actions dont la pleine propriété est apportée (ci-après dénommées « Les Titres »), à la somme globale de DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE CENT (276 100) euros.

Les Titres apportés décrits ci-dessus ont fait l'objet d'une évaluation par le Cabinet AJC AUDIT, commissaire aux comptes inscrit sur la liste prévue par l'article L. 821-1 du Code de commerce, commissaire aux apports désigné le 25 octobre 2021 par l'associé unique de la Société bénéficiaire, dont le rapport est annexé aux présentes.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Azize LAMERIA a acquis les Titres par apport en numéraire dans le cadre de la souscription au capital de la société **AB-HOME INVESTISSEMENT** lors de la constitution de cette dernière aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16 septembre 2016.

## RÉMUNÉRATION DE L'APPORT

La rémunération de l'apport des Titres est calculée selon un rapport d'échange, lui-même établi par référence aux valorisations respectives de la société **AB-HOME INVESTISSEMENT** dont 100 Titres sont apportés et de la société **GROUPE NOE**.

Ces évaluations ont été réalisées sur la base des comptes des 2 sociétés arrêtés au 30/06/2021.

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, lequel est évalué à DEUX CENT SOIXANTE SEIZE MILLE CENT (276 100) euros, il sera attribué à l'Apporteur VINGT (20) actions en pleine propriété de la Société bénéficiaire d'une valeur nominale de CENT (100) euros chacune, émises au prix unitaire de TREIZE MILLE HUIT CENT CINQ EUROS (13 805€), soit avec une prime d'apport de 13 705 euros par action, entièrement libérées, de la Société bénéficiaire qui seront émises à titre d'augmentation de capital.

La prime d'apport globale de DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CENT (274 100) euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'associé unique ou la collectivité des associés de la Société bénéficiaire.

Les actions nouvelles émises par la Société bénéficiaire seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

Le droit aux dividendes de l'apporteur s'exercera pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à cette date de réalisation.

## DATE DE REALISATION DE L'APPORT

L'apport ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- établissement d'un rapport du commissaires aux apports mentionné ci-dessus, contenant l'appréciation de la valeur dudit apport,

- approbation de l'évaluation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé unique de la Société bénéficiaire.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2021 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

## DECLARATION DE L'APPORTEUR

L'Apporteur déclare :

- Que les Titres apportés sont entièrement libérés ;
- Que les Titres sont librement cessibles, ne sont grevés d'aucun nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de s'opposer à leur apport,

- Que la Société **AB-HOME INVESTISSEMENT** dont les Titres sont apportés n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou liquidation judiciaire, et ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde,
- N'avoir fait ou fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par les articles 425 et suivants du Code Civil, qu'aucune mention ne figure à ce sujet au répertoire civil,
- N'être et n'avoir jamais fait l'objet de poursuites de quelque nature concernant les Titres apportés,
- Et plus généralement, n'être frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de se dessaisir librement des Titres apportés et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la jouissance paisible à laquelle la Société bénéficiaire est en droit de prétendre dans le cadre de l'exercice plein et entier des droits attachés audits Titres.

## PROPRIETE ET JOUISSANCE DES TITRES APPORTES

La Société bénéficiaire disposera de la pleine propriété ainsi que de la jouissance des Titres apportés au jour de la signature des présentes.

Elle sera dès lors subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres apportés.

## DECLARATIONS FISCALES

L'Apporteur déclare être informé qu'au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, l'opération d'apport des Titres peut bénéficier du régime de report d'imposition des plus-values attachées auxdits Titres, dès lors qu'il contrôle la Société bénéficiaire au moment de l'apport (article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts).

Par conséquent, les plus-values, calculées et déclarées au moment de l'échange des titres, ne seront pas imposées.

En revanche, elles le deviendraient à la survenance de l'un des évènements suivants :

- lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres de la Société Bénéficiaire reçus en rémunération de l'apport,

- lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des Titres **AB-HOME INVESTISSEMENT** apportés à la Société bénéficiaire, dans un délai de trois ans à compter de l'apport.

Dans cette dernière hypothèse, il est toutefois précisé que le régime du report d'imposition ne prendra pas fin si la Société bénéficiaire prend l'engagement de réinvestir, dans un délai de deux ans à compter de la cession, au moins 60 % du produit de la cession des titres dans une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière (ou dans l'acquisition d'une fraction du capital d'une société exerçant une telle activité qu'elle contrôle).

Le non-respect de la condition de réinvestissement met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle le délai de deux ans expire.

La fin du report d'imposition entraîne l'imposition de la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150-0 A, sans préjudice de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727, décompté de la date de l'apport des titres.

## DROITS D'ENREGISTREMENT

Le présent apport sera enregistré gratuitement conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :
- l'Apporteur : en son domicile tel qu'indiqué en tête des présentes ;
- la Société bénéficiaire : en son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

## AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

## FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

Fait à BORDEAUX, le 1er décembre 2021, en QUATRE (4) originaux.

| L'Apporteur | La Société bénéficiaire |
|---|---|
| **Monsieur Azize LAMERIA** | **GROUPE NOE**<br>Représentée par Monsieur<br>Azize LAMERIA |

AJC

# GROUPE NOE

*Société par actions simplifiée à associé unique*
*au capital de 30 000 €*
*Siège social : 168 rue Saint-François Xavier*
*33 170 GRADIGNAN*
*R.C.S : 533 471 058 RCS BORDEAUX*

## *Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports*

AJC AUDIT
48 bis rue Jean de la Fontaine – 33 200 BORDEAUX – TÉLÉPHONE : +33 (5) 47 29 74 65
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIEE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
INSCRITE SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHEE A LA CRCC GRANDE AQUITAINE
CAPITAL DE 7622 euros – SIRET 410 417 729 00036 – APE 6920Z

## *Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports*

*Monsieur,*

*En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la SASU GROUPE NOE en date du 25 octobre 2021, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur LAMERIA dans le cadre de la réorganisation du Groupe NOE et de son augmentation de capital, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.225-147, alinéa 1er du code de commerce.*

*Les apports envisagés sont décrits dans les projets de convention d'apport en nature, signés par la personne physique apporteuse concernée le 1er décembre 2021. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.*

*A cet effet, nous avons effectué les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.*

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

*Notre rapport est établi selon le plan suivant :*

1. *Présentation de l'opération et description des apports.*
2. *Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.*
3. *Conclusion.*

# 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

## 1.1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

*Monsieur LAMERIA envisage, dans le cadre de présentes opérations d'apport, d'apporter des participations détenues personnellement à une holding existante, la société GROUPE NOE, dont il est l'unique associé. A terme, cette holding sera la société tête de groupe d'un ensemble de structures dont le capital était jusqu'ici détenu personnellement par Monsieur LAMERIA. Les apports se traduiront par une augmentation du capital de la société bénéficiaire desdits apports.*

## 1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE

### 1.2.1. Personne physique apporteuse

La société SASU GROUPE NOE va bénéficier de l'apport des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détenus en pleine propriété à 67% et de l'apport des titres de la SCI ALYIA détenus à 40.67% en pleine propriété et à 59.33% en usufruit, par :

- Monsieur Azize LAMERIA, demeurant 168 rue Saint-François-Xavier, 33170 GRADIGNAN

### 1.2.2. Société bénéficiaire la SASU GROUPE NOE

La société GROUPE NOE est actuellement une société par actions simplifiée à associé unique au capital de 30 000€ ayant son siège social 168 rue Saint-François Xavier 33 170 GRADIGNAN.

Son capital, composé de 300 actions de 100€, est détenu par :

- Monsieur LAMERIA : 300 actions.

La société GROUPE NOE détient en pleine propriété 50 actions de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT.

### 1.2.3. Société A dont les titres sont apportés

La SAS AB-HOME INVESTISSEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 15 000€, dont le siège social est sis 168 rue Saint-François Xavier 33 170 GRADIGNAN.

Son capital, composé de 150 actions de 100€ est détenu par :

- Monsieur LAMERIA : 100 actions ;
- SASU GROUPE NOE : 50 actions.

La SAS AB-HOME INVESTISSEMENT a une activité d'achat et de vente de biens immobiliers, immeubles résidentiels et maison d'habitation, immeuble non résidentiel y compris les terrains, les salles d'exposition, les installations d'entreposage en libre-service, les galeries et le centres commerciaux terres et terrains.

La SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détient en nue-propriété 1 068 parts de la SCI ALYIA.

### 1.2.4. Société B dont les titres sont apportés

*La SCI ALYIA est une société civile immobilière au capital social de 28 934,73€, dont le siège social est sis 9 avenue de la Libération 33 360 LATRESNE.*

*Son capital, composé de 1 898 parts, est détenu par :*

- *Monsieur LAMERIA : 830 parts ;*
- *Monsieur LAMERIA : 1 068 parts (en usufruit) ;*
- *SAS AB-HOME INVESTISSEMENT : 1 068 parts (en nue-propriété)*

*La SCI ALYIA détient un immeuble et des titres de participations dans différentes SCI.*

## 1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

*Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans les projets de traité d'apport.*

*Elles peuvent se résumer comme suit.*

### 1.3.1. Caractéristiques des apports

*Les apports seront réalisés avec effet au plus tard le 31 décembre 2021 pour la SASU GROUPE NOE.*

*Ils sont effectués sous le régime juridique d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les opérations d'apports des Titres peuvent bénéficier du régime de report d'imposition des plus-values attachées auxdits Titres, en raison du contrôle de la Société bénéficiaire au moment de l'apport par l'apporteur (article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts).*

### 1.3.2. Aspects fiscaux

*En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, l'apporteur bénéficiera du report d'imposition des plus-values dégagées à la suite de l'échange des titres respectifs de la société SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la société SCI ALYIA contre des titres émis de la société SASU GROUPE NOE émis en rémunération des apports.*

*En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.*

### 1.3.3 Conditions suspensives

*La réalisation définitive de l'opération des apports est subordonnée l'établissement de ce rapport, ainsi qu'à l'approbation de l'évaluation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé unique de la SASU GROUPE NOE, avant le 31 décembre 2021.*

### 1.3.4. Rémunération des apports

*En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur LAMERIA, 20 actions de la SASU GROUPE NOE en contrepartie de son apport des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, et 156 actions de de la SASU GROUPE NOE en contrepartie de son apport des titres de la SCI ALYIA, toutes d'une valeur de 100€ de valeur nominale chacune. Ces apports se traduiront par une augmentation de capital de la SASU GROUOPE NOE de 17 600€, lequel capital sera porté de 30 000€ à 47 600€.*

*La prime d'apport sera de 274 100€ au titre de la rémunération de l'apport des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de 2 097 726€ au titre de la rémunération de l'apport des titres de la SCI ALYIA.*

*Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre des apports.*

## 1.4. PRESENTATION DE L'APPORT

### 1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

*L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Règlementation Comptable (CRC). Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.*

### 1.4.2. Description des apports

- *Apports des titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT*

*Les titres de la société SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la SASU GROUPE NOE, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 276 100€. Ainsi seront apportés par Monsieur LAMERIA :*

- *100 actions de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT pour une valeur de 276 100€, soit 2 761€ de valorisation pour la pleine propriété d'une action;*

- *Apports des titres de la SCI ALYIA*

*Les titres de la société SCI ALYIA, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la SASU GROUPE NOE, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 2 113 326€. Ainsi seront apportés par Monsieur LAMERIA :*

- *830 parts en pleine propriété de la SCI ALYIA pour une valeur de 1 192 710€, soit 1 437€ de valorisation pour la pleine propriété d'une part ;*
- *1 068 parts en usufruit de ma SCI ALYIA pour une valeur de 920 616€, soit 862€ de valorisation pour l'usufruit d'une part ; cette valorisation de l'usufruit a été arrêtée en fonction de l'âge de Monsieur LAMERIA, usufruitier des parts, et en application du barème fixé par l'article 669 du Code général des impôts : 862€ = 1 437€ X 60%*
    - *La valeur globale de l'apport des parts de la SCI ALYIA s'élève ainsi à 2 113 326€.*

## 2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

### 2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

*Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.*

*Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la SASU GROUPE NOE sur la valeur des apports devant être effectués.*

*Nous avons notamment :*

- *rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;*
- *vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;*
- *consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;*
- *vérifié que les états financiers de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA ont été établis il y a moins de 6 mois, soit le 30 juin 2021*
- *pris connaissance de l'activité de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA regard de la situation comptable au 30 juin 2021. ;*
- *examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;*

*Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de M. LAMERIA, dirigeant de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 30 juin 2021, ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.*

## 2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE LEUR CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

*Les apports de titres envisagés sont effectués par une personne physique, M. LAMERIA.*

*Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions respectives de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et de la SCI ALYIA en tant que valeur d'apport.*

*Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.*

## 2.3. REALITE DES APPORTS

*Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés que Monsieur LAMERIA était bien titulaire des droits réels sur les titres AB-HOME INVESTISSEMEN et SCI ALYIA apportés, dans le cadre des présents apports.*

## 2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

### 2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

*L'apport porte sur des actions représentant 67% du capital de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détenues en pleine propriété, et concernant la SCI ALYIA, l'apport porte sur 40.67% des parts détenues en pleine propriété et sur 59.33% des parts détenues en usufruit.*

### 2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

*La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur le patrimoine de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT et la SCI ALYIA.*

### 2.4.4. Valorisation de la société SCI ALYIA

*Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation monocritère.*

a) *Méthodes d'évaluation écartées*

*Dividendes : Compte tenu d'un historique trop récent et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.*

*Évaluation par comparaison avec des transactions comparables :*
*Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la SCI ALYIA.*

*Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie :*
*Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.*

b) *Méthodes d'évaluation retenues*

*Actif net réévalué sur les comptes au 30.06.2021 :*
*SCI ALYIA, société civile immobilière, détient un immeuble et 3 sociétés en participations :*

- *SCI NOE & ALYIA : la société n'a pas d'activité, absence de plus-value latente*
- *SCI TTML : la société n'a pas d'activité, absence de plus-value latente*
- *SCI HOLDING ALNA : ces titres ont été apportés le 10 mars 2021 à la SCI, absence de plus-value latente.*

*Les société n'est détentrice, en dehors de son immeuble d'aucun actif susceptible d'être réévalué.*
*Dans ce cadre, nous avons tenu compte pour la SCI ALYIA de la réévaluation de son immeuble :*

- *Capitaux propres au 30 juin 2021 : 1 656 630€*
- *Valeur nette comptable des immobilisations corporelles correspondant à l'immeuble : 1 495 579€*
- *Rapport d'évaluation de Madame Anne DOULEAU, Expert immobilier près la Cour d'Appel de Bordeaux, du 7 octobre 2021 : valeur du bien à 2 567 000€, déterminée par la méthode par capitalisation (taux retenu de 6% et 6.5%)*
- *Plus-value latente de : 2 567 000€ - 1 495 579€ = 1 071 421€.*

  - *Valeur patrimoniale de la SCI ALYIA : 1 656 630 + 1 071 421€ = 2 728 051€*
  - *Valeur d'une part ordinaire, en pleine propriété : 2 728 051 / 1 898 = 1 437,33€*
  - *Valeur d'une part en usufruit : 1 437,33€*60% = 862,40€ (l'usufruitier, M LAMERIA, est né le 25/09/1977 : la valeur de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème fiscale, le taux à retenir est donc de 60% selon l'Article 669 du Code général des impôts)*

## 2.4.5. Valorisation de la société SAS AB-HOME INVESTISSEMENT

*Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation monocritère.*

c) Méthodes d'évaluation écartées

*Dividendes :*
*Compte tenu d'un historique trop récent et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.*

*Évaluation par comparaison avec des transactions comparables :*
*Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT.*

*Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie :*
*Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.*
*En l'absence de plan, nous ne pouvons retenir cette méthode.*

d) Méthodes d'évaluation retenues

*Actif net réévalué sur les comptes au 30.06.2021 :*
*SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée, détient une participation dans :*

- *SCI ALYIA : détention de 1 068 en nue-propriété sur les 1 898 parts composant le capital social, la société a été évaluée précédemment à 2 728 051€ au 30/06/2021*

*Les société n'est détentrice, mis à part ces titres de la SCI ALYIA d'aucun autre actif susceptible d'être réévalué.*

*Dans ce cadre, nous avons tenu compte pour la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT, de la réévaluation des titres SCI ALYIA :*

- *Capitaux propres au 30 juin 2021 : -46 747€*
- *Valeur nette comptable des titres SCI ALYIA : 153 255€ pour 1 068 en nue-propriété pour*
- *Evaluation de la société SCI ALYIA au 30/06/2021 : à 2 728 051€ au 30/06/2021*
  - *Valeur d'une part : 2 728 051 / 1 898 parts : 1 437€*
  - *Valeur d'une part en nue-propriété : 1 437*40% = 575€, la nue-propriété est évaluée à 40% puisque l'usufruit est évalué à 60% (l'usufruitier, M*

*LAMERIA, est né le 25/09/1977 : la valeur de l'usufruit est déterminée par une quotité de la valeur de la propriété entière, conformément au barème fiscale, le taux à retenir est donc de 60% selon l'Article 669 du Code général des impôts)*

- *Valeur la société SCI ALYIA au 30/06/2021 dans les comptes de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT : 1068*575 = 614 100€*
- *Plus-value latente sur la société SCI ALYIA au 30/06/2021 : 614 100€ - 153 255€ soit 460 845€.*

  - *Valeur patrimoniale de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT : -46 747 + 460 845€ = 414 098€ arrondi à 414 100€*
  - *Valeur d'une part ordinaire, en pleine propriété : 414 100 / 150 = 2 761€*

*Synthèse des valorisations :*
*Les valorisations s'appuient sur une approche pragmatique de l'actif net réévaluée. La seule réévaluation d'immeuble a été mise en œuvre sur la SCI ALYIA avec pour source le rapport d'un expert immobilier.*

## 3. CONCLUSION

*Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élève respectivement :*

- *à 2 113 326€ pour l'apport des titres de la SCI ALYIA détenus en pleine propriété et en usufruit*
- *à 276 100€ pour l'apport de titres de la SAS AB-HOME INVESTISSEMENT détenus en pleine propriété*

*La valeur des apports n'est pas surévaluée et, en conséquence les actifs nets apportés sont au moins égaux au montant de l'augmentation du capital de la société bénéficiaire desdits apports qui en résultent.*

*Fait à Bordeaux, le 06 décembre 2021,*

*Le Commissaire aux apports*

Signé électroniquement le 06/12/2021 par Vincent PAVLOVSKY

Signed with universign

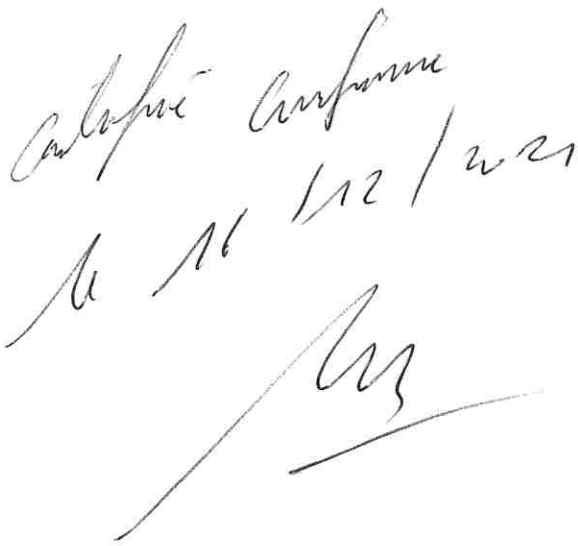
*AJC AUDIT*

*Vincent PAVLOVSKY*

**GROUPE NOE**
**Société par actions simplifiée à associé unique**
**au capital de 47 600,00 euros**
**Siège social : 168 rue Saint-François Xavier**
**33170 GRADIGNAN**
**533 471 058 RCS BORDEAUX**

**STATUTS MIS A JOUR**
**LE 16 DECEMBRE 2021**

(modification des articles 7 et 8)



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

### ARTICLE PREMIER - Forme

Il est formé par l'associé unique, soussigné, 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.
Dans le cas où la société comporte plusieurs associés, les attributions de l'associé unique sont dévolues à la collectivité des 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, en France et à l'étranger :

- la prise de participations de quelque manière que ce soit dans toutes entreprises commerciales, industrielles, artisanales, financières ou de services, ou toutes personnes morales, quel que soit la forme ou l'objet ;
- toutes activités de gestion d'un portefeuille de titres ;
- l'animation, le management, la conduite de la politique du groupe et le contrôle des sociétés filiales ;
- la fourniture de moyens et de prestations de services administratifs, juridiques, comptables et financiers au profit des sociétés filiales ;
- la gestion et l'administration des sociétés filiales ;
- la participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- l'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, la mise à disposition à ses associés, et la cession de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

### ARTICLE 3 – Dénomination

La dénomination de la Société est : GROUPE NOE.
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 à : **168, rue Saint François Xavier, 33170 Gradignan.**

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

**ARTICLE 5 - Durée**

La durée de la Société est fixée à 99 à compter de la date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution ou prorogation 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 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
Le premier exercice social **sera clos le 31/12/2012.**

**TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

**ARTICLE 7 - Apports**

Au titre de la constitution de la société, l'associé unique, soussigné, apporte à la Société, savoir :

**Apport en numéraire**

Le soussigné apporte à la Société la somme de **trente mille euros,** ci **30.000 euros.**

Lesdits apports correspondent à 300 actions, souscrites en totalité et entièrement libérées.
La somme de " **trente mille euros,** ci **30.000 euros.** a été déposée, dès avant ce jour, au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation ainsi que l'atteste le Certificat du dépositaire établi par la Banque BPSO

**Récapitulation des apports**

- Apport en numéraire : tente milles euros, ci 30.000 euros

Total des apports formant le capital social : trente milles euros, ci 30.000 euros ;

LA

Suivant décisions de l'associé unique en date à BORDEAUX du 16 décembre 2021, le capital social a été augmenté de 17 600 euros au moyen des apports en nature suivants effectués par Monsieur Azize LAMERIA :

- apport de la pleine propriété de 830 parts et de l'usufruit de 1 068 parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ALYIA, le tout pour une valeur de 2 113 326 euros ;

- apport de la pleine propriété de 100 actions de la société AB-HOME INVESTISSEMENT pour une valeur de 276 100 euros.

En contrepartie de ces apports, il a été attribué à Monsieur Azize LAMERIA 176 actions nouvelles de 100 euros de nominal, entièrement libérées.

**ARTICLE 8 – Capital social**

Le capital social est fixé à QUARANTE SEPT MILLE SIX CENTS (47 600) euros.

Il est divisé en QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE (476) actions de 100 euros chacune, de même catégorie, entièrement souscrites et libérées, attribuées à l'associé unique.

**ARTICLE 8 bis – 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 unique (ou l'associé intéressé s'ils sont plusieurs) et l'organe dirigeant. Elles sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

**ARTICLE 9 - 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° L'associé unique peut 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 (s'ils sont plusieurs) 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.

LA

## TITRE III - ACTIONS

### ARTICLE 10 - Forme des valeurs mobilières

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 11 - 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 IV - CESSION - TRANSMISSION - LOCATION D'ACTIONS

### ARTICLE 12 - Transmissions des actions

Tant que la Société demeure unipersonnelle, toutes les transmissions d'actions s'effectuent librement.
La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte sur instruction signée du Cédant ou de son représentant qualifié.

## DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX CESSIONS D'ACTIONS (EN CAS DE PERTE DU CARACTERE UNIPERSONNEL)

### 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.

C-A

**ARTICLE 12 - 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.

**ARTICLE 13 - Inaliénabilité des actions**
Pendant une durée de cinq année (5) ans à compter du jour où la Société a perdu son caractère unipersonnel, les associés ne pourront céder leurs actions, ainsi que tout droit de souscription, d'attribution ou autre ayant pour objet ou pour effet de conférer directement ou indirectement un droit quelconque sur tout ou partie du capital et/ou des droits de vote de la Société.
Par exception à l'inaliénabilité ci-dessus, le Président doit lever l'interdiction de cession des actions dans les cas suivants :
- exclusion d'un associé dans les conditions fixées à l'article *"N°"* des statuts ;
- modification dans le contrôle d'une société associée dont il résulterait la suspension de ses droits de vote et son exclusion dans les conditions fixées à l'article *"N°"* des statuts ;
- révocation d'un dirigeant associé.

**ARTICLE 14 - Préemption**
A l'expiration de la période d'inaliénabilité visée ci-dessus :
1. Toute cession des actions de la Société même entre associés est soumise au respect du droit de préemption 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 cessions" ci-après.
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 des cessions" ci-après.
5. En cas d'exercice du droit de préemption, la cession des actions devra être réalisée dans un délai de 30 jours moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé Cédant.

**ARTICLE 15 - Agrément des cessions**

**15.1** Les actions ne peuvent être cédées, y compris entre actionnaires, qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des actionnaires statuant à la majorité des voix des actionnaires disposant du droit de vote. Les actions du cédant n'étant pas prises en compte pour le calcul de cette majorité.

**15.2** - 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 nom, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son identification complète (dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux). Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux actionnaires.

**15.3** - 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 actionnaires. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

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

**15.5** - En cas d'agrément, l'actionnaire 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 trente (30) jours de la décision d'agrément. À défaut de réalisation du transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

**15.6** - En cas de refus d'agrément, la Société est tenue dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les actions de l'actionnaire cédant par un ou plusieurs tiers agréés selon la procédure ci-dessus prévue.

Si le rachat des actions n'est pas réalisé du fait de la Société dans ce délai de trente (30) jours, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.
En cas d'acquisition des actions par la Société, celle-ci est tenue dans un délai de six (6) mois à compter de l'acquisition de les céder ou de les annuler. Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la Société est déterminé d'un commun accord entre les parties. À défaut d'accord, le prix sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

LA

**ARTICLE 16 - Modifications dans le contrôle d'un associé**

1. En cas de modification au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'organe dirigeant dans un délai de quinze (15) jours du changement de contrôle. Cette notification doit préciser la date du changement de contrôle et toutes informations sur le ou les nouveaux contrôleurs.
Si cette procédure n'est pas respectée, la Société associée dont le contrôle est modifié pourra être exclue de la Société dans les conditions prévues à l'article *"Exclusion d'un associé"*.
2. Dans le délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la notification du changement de contrôle, la Société peut mettre en œuvre la procédure d'exclusion et de suspension des droits non pécuniaires de la Société associée dont le contrôle a été modifié, telle que prévue à l'article *"Exclusion d'un associé"*. Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.
3. Les dispositions ci-dessus s'appliquent à la Société associée qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

**ARTICLE 16-1 - Restrictions à la libre transmission des actions**

Les associés s'interdisent formellement, sous peine d'exclusion de la Société et de nullité des cessions intervenues en violation des stipulations du présent article, de céder ou transmettre, sous quelque forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, tout ou partie des actions qu'ils détiennent et viendraient à détenir dans la Société, à toute personne physique ou morale, exploitant des activités concurrentes de celles de la Société, ou à une personne physique ou morale, cliente ou fournisseur de la Société et susceptible de mettre en péril les intérêts, les activités ou la situation de la Société.

**ARTICLE 16-2 - 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 l'actionnaire majoritaire en nombre d'action et en nombre de voix, 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.
Le prix de rachat sera déterminé comme suit : selon le dernier bilan connu.

**ARTICLE 18 - Exclusion d'un associé**

**Exclusion de plein droit**

L'exclusion de plein droit intervient en cas de dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire d'un associé.

**Exclusion facultative**

**<u>Cas d'exclusion</u>**

L'exclusion d'un associé peut être également prononcée dans les cas suivants :
- violation des dispositions des présents statuts ;
- exercice direct ou indirect d'une activité concurrente de celle exercée par la Société ;
- révocation d'un associé de ses fonctions de mandataire social ;

LA

- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé ;
- Autres motifs

**Modalités de la décision d'exclusion**
L'exclusion est prononcée par décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote ; l'associé dont l'exclusion est susceptible d'être prononcée participe au vote et ses actions sont prises en compte pour le calcul de la majorité.
Les associés sont consultés sur l'exclusion à l'initiative du Président ; si le Président est lui-même susceptible d'être exclu, les associés seront consultés à l'initiative de l'associé le plus diligent.

**Prise d'effet de la décision d'exclusion**
La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé.
Cette décision doit également statuer sur le rachat des actions de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces actions ; il est expressément convenu que la cession sera réalisée valablement sans application de la clause d'agrément et de la clause de préemption prévues aux présents statuts.
La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Président.

**Dispositions communes à l'exclusion de plein droit et à l'exclusion facultative**
L'exclusion de plein droit et l'exclusion facultative entraînent dès le prononcé de la mesure la suspension des droits non pécuniaires attachés à la totalité des actions de l'associé exclu.
La totalité des actions de l'associé exclu doit être cédée dans les 30 jours de la décision d'exclusion à toute personne désignée comme il est prévu ci-dessus.
Le prix de rachat des actions de l'associé exclu est déterminé d'un commun accord ou à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

**ARTICLE 18 - Nullité des cessions d'actions**
Toutes les cessions d'actions effectuées en violation des dispositions des articles "Inaliénabilité des actions", "Préemption", "Agrément des cessions", "Modifications dans le contrôle d'un associé" des présents statuts sont nulles.
Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

**ARTICLE 19 - 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 V - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

### ARTICLE 20 - Président de la Société

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

**Désignation**

Le Président est désigné pour une durée déterminée ou non par l'associé unique ou la collectivité des associés qui fixe son éventuelle rémunération.
Lorsque le Président est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

**Cessation des fonctions**

Le Président peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci à l'associé unique ou à la collectivité des associés, par lettre recommandée adressée deux (2) mois avant la date de prise d'effet de cette décision.
L'associé unique ou la collectivité des associés, peut mettre fin à tout moment au mandat du Président. La révocation n'a pas à être motivée.

**Pouvoirs**

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les présents statuts à l'associé unique ou à la collectivité des associés.
Le Président peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

### ARTICLE 21 - Directeur Général

**Désignation**

Le Président peut donner mandat à une personne morale ou à une personne physique de l'assister en qualité de Directeur Général.

Lorsque le Directeur Général est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

Le Directeur Général personne physique peut bénéficier d'un Contrat de travail au sein de la Société.

**Durée des fonctions**
La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.
Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général reste en fonctions, sauf décision contraire des associés, jusqu'à la nomination du nouveau Président.
Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment et sans qu'un juste motif soit nécessaire, par décision du Président. La révocation des fonctions de Directeur Général n'ouvre droit à aucune indemnité.
En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit dans les cas suivants :
- dissolution, mise en redressement, liquidation judiciaire ou interdiction de gestion du Directeur Général personne morale ;
- exclusion du Directeur Général associé ;
- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique.

**Rémunération**
La rémunération du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination, sauf pour la rémunération qui résulte de son Contrat de travail.
La fixation et la modification de la rémunération du Directeur Général constitue une convention réglementée soumise à la procédure prévue à l'article 23 des statuts.

**Pouvoirs**
Sauf limitation fixée par la décision de nomination ou par une décision ultérieure, le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs de direction que le Président.
Il est précisé que la Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, sauf si elle apporte la preuve que le tiers avait connaissance du dépassement de l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne pouvant suffire à constituer cette preuve.

## ARTICLE 22 - Représentation sociale
Les délégués du Comité d'entreprise exercent les droits prévus par l'article L 2323-67 du Code du travail auprès du Président.

## TITRE VI - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSAIRES AUX COMPTES

## ARTICLE 23 - Conventions réglementées
**Société dotée d'un Commissaire aux comptes**
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 des Commissaires aux comptes dans le mois de sa conclusion.
Le Président ou l'intéressé doit, dans le mois de la conclusion d'une convention, en aviser le Commissaire aux comptes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Les Commissaires aux comptes présentent 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 es associés statuent sur ce rapport lors de la décision statuant sur les comptes de cet exercice.
Les conventions portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales sont communiquées au Commissaire aux comptes. L'associé unique ainsi que tout associé si la société en comporte plusieurs, a le droit d'en obtenir communication.
Les interdictions prévues à l'article L 225-43 du Code de commerce s'appliquent au Président et aux dirigeants de la Société

**Société sans Commissaire aux comptes**
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.

**ARTICLE 24 - 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 VII - DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ

### ARTICLE 25 - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

**Sous article 25-1 - Décisions de l'associé unique**

**Compétence de l'associé unique**

L'associé unique est seul compétent pour :
- approuver les comptes annuels et affecter le résultat ;
- nommer et révoquer le Président ;
- nommer les Commissaires aux comptes ;
- décider la transformation de la Société, une opération de fusion, de scission, d'augmentation, de réduction ou d'amortissement du capital ;
- modifier les statuts ;
- dissoudre la Société.

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

**Forme des décisions**

Les décisions unilatérales de l'associé unique sont répertoriées dans un registre coté et paraphé.

**Sous article 25-1 - Information de l'associé unique ou des associés**

1 - L'associé unique non Président, indépendamment de son droit d'information préalable à l'approbation annuelle des comptes, peut à toute époque, prendre connaissance au siège social des documents prévus par la loi et relatifs aux trois derniers exercices sociaux.

2 - Lorsque la Société comporte plusieurs associés, l'étendue et les modalités de leurs droits d'information et de communication sont déterminées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### ARTICLE 26 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les pouvoirs qui sont dévolus à l'associé unique dans le cadre de la Société unipersonnelle sont exercés par la collectivité des associés lorsque celle-ci perd son caractère unipersonnel.

**Sous article 26-1 - Décisions collectives obligatoires**

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 du 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.

LA

**Sous article 26-2 - Règles de 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 ;
- la révocation du Président.

**Sous article 26-3 - 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.

**Sous article 26-4 - 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 25 % du capital peut demander la convocation d'une assemblée.
Selon l'article L2323-67 du Code du travail, le Comité d'entreprise peut demander en justice la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale des associés en cas d'urgence.
La convocation est effectuée par tous moyens de communication écrite quinze (15) 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.

**Sous article 26-5 - 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 nom, 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.

**Sous article 26-6 - 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 huit (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 27 - 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.

LA

## TITRE VIII - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

### ARTICLE 28 - 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 28 - Affectation et répartition des résultats

**Associé unique**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures ainsi que des sommes nécessaires aux dotations de la réserve légale, des réserves statutaires et augmenté du report bénéficiaire.
Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé tout d'abord toute somme que l'associé unique décidera de reporter à nouveau sur l'exercice suivant ou d'affecter à la création de tous fonds de réserve extraordinaire, de prévoyance ou autre avec une affectation spéciale ou non. Le surplus est attribué à l'associé unique.
L'associé unique peut décider d'opter, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société, ceci aux conditions fixées ou autorisées par la loi.

**Pluralité d'associés**

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 IX - LIQUIDATION - DISSOLUTION - CONTESTATIONS

### ARTICLE 29 - Dissolution - Liquidation de la Société

LA

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 29 - Contestations**

**TITRE X - DESIGNATION DES ORGANES SOCIAUX - ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIETE EN FORMATION**

**ARTICLE 30 - Nomination du Président**
Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts sans limitation de durée est : Monsieur **Azize LAMERIA, demeurant** 66, rue STEHELIN (33200) Bordeaux, né le 25 septembre 1977 à Bordeaux, de nationalité française, marié sous le régime légal algérien de la séparation de biens.

Lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

**ARTICLE 31 - Mandat de prendre des engagements pour le compte de la Société**
LAMERIA Aziz, associé unique et seul Président, agira au nom et pour le compte de la Société en formation, jusqu'à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Il passera les actes et prendra les engagements pour le compte de la Société :

- Ouverture d'un compte bancaire

L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés comportera reprise de ces actes et engagements.

**Article 33 - Formalités de publicité - Immatriculation**
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.

Fait en quatre originaux, A *Bordeaux*

Le 8 JUIN 2016