

**PROJET DE  
TRAITE D'APPORT PARTIEL D'ACTIF  
DE CONSTRUCTA A CONSTRUCTA PROMOTION**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**CONSTRUCTA**, société anonyme au capital de 10.000.000 Francs, dont le siège est à PARIS 8<sup>ème</sup> – 73 rue de Miromesnil, immatriculée sous le numéro, RCS PARIS B 347 461 246

Représentée par son Président Directeur Général Monsieur Christian CHIANALINO

**CI-APRES LA SOCIETE APORTEUSE**

**CONSTRUCTA PROMOTION**, société par actions simplifiée au capital de 50.000 Euros, dont le siège est à PARIS 8<sup>ème</sup> – 73 rue de Miromesnil, immatriculée sous le numéro RCS PARIS 432 863 728.

Représentée par CONSTRUCTA, agissant en qualité de Présidente ; elle-même représentée par son Directeur Général Monsieur Etienne MARCOT

**CI- APRES LA SOCIETE BENEFICIAIRE**

**SECTION I.**

**CARACTERISTIQUES DES SOCIETES – MOTIFS ET BUTS DE L'APPORT  
PARTIEL D'ACTIF – COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE  
L'OPERATION – REGIME ADOPTE**

**Article 1 - CARACTERISTIQUES DES SOCIETES**

**1.1 Constitution – Capital – Valeurs mobilières – objets**

La société CONSTRUCTA est :

Une société anonyme au capital de 10.000.000 Francs divisé en 20.000 actions de 500 Francs chacune, souscrites à hauteur de 435.880 Francs en numéraire, à hauteur de 8.074.120 Francs en nature et à hauteur de 1.490.000 Francs par suite de l'incorporation d'une partie de la prime d'émission dégagée lors de l'augmentation de capital définitivement réalisée le 20 octobre 1988. Ces actions sont intégralement libérées et ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché réglementé.

La société a été constituée par acte sous seing privé en date du 27 avril 1988 pour une période 99 ans sauf cas de dissolution ou de prorogation.

La société a pour objet directement ou indirectement tant en France qu'à l'étranger :

22 NOV. 2000

69065

12

N° de dépôt :

Q

T

1

1. Toutes prises de participation dans toutes affaires commerciales, entreprises ou sociétés créées ou à créer, sises sur le territoire national ou à l'étranger, et dont l'objet social relèverait directement ou indirectement du ou des secteurs d'activité suivants :
  - Gestion, entretien, administration, exploitation, location ou mise en valeur de ces biens et immeubles ou fraction d'immeubles;
  - Etude de toutes opérations immobilières sur les plans technique, administratif, commercial, juridique et financier
2. Toutes prestations de secrétariat administratif, comptables et de gestion, afférentes aux activités sus-définies et envers les filiales;
3. Gestion, entretien, administration, exploitation, syndic d'immeubles, location ou mise en valeur de ces biens et immeubles ou fraction d'immeubles;
4. Et la réalisation pour le compte de tiers, directement ou indirectement de toutes études, tous montages afférents à tous programmes ou opérations immobilières.

Et plus généralement, la réalisation de toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'un des objets ci-dessus définis ou connexes, ou pouvant les faciliter, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social et notamment toutes opérations de financement, de crédit, tous emprunts avec ou sans garantie hypothécaire, toutes opérations de gestion de trésorerie, de prêts, d'avances dans toutes participations et, plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

Pour réaliser cet objet la société pourra :

- Créer, acquérir, vendre, échanger, prendre ou donner à bail, avec ou sans promesse de vente, gérer et exploiter, directement ou indirectement, tous établissements industriels ou commerciaux, locaux quelconques, tous objets mobiliers et matériel; obtenir ou acquérir tous brevets, licences, procédés et marques de fabrique, les exploiter, céder ou apporter, concéder toutes licences d'exploitation en tous pays;
- Et généralement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit en association, participation ou société, avec toutes autres sociétés, groupements ou personnes, faire, en France ou à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rapporter, directement ou indirectement, ou être utiles à l'objet social, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Elle n'a émis aucune autre valeur mobilière que les actions composant son capital. Elle détient 7,45% de ses actions, lesquelles font l'objet d'une offre d'option d'achat au bénéfice des principaux cadres et dirigeants de la société et du groupe, jusqu'au 20 décembre 2004 inclus.

□ La société CONSTRUCTA PROMOTION est :

Une société par actions simplifiée au capital de 50.000 Euros divisé en 1.000 actions de 50 Euros chacune, toutes souscrites en numéraire et libérées de moitié. Elles ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché réglementé.

La société a été constituée par acte sous seing privé en date du 16 juin 2000 pour une période de 99 ans sauf cas de dissolution ou de prorogation.

La société a pour objet, directement ou indirectement, pour son propre compte ou le compte de tiers, tant en France qu'à l'étranger :

- L'étude, le montage, la réalisation de tous programmes de construction, notamment de construction neuve, de réhabilitation, d'extension, de restructuration immobilières, d'aménagement, d'équipement sur tous les terrains et biens immobiliers, notamment en qualité de promoteur,

maître d'ouvrage délégué, aménageur sans que cette énonciation soit limitative, ainsi que toutes missions d'assistance s'y rapportant;

- L'achat, la vente, la division, sous quelques formes que ce soit, de tous terrains bâtis ou non bâtis, immeubles, droits immobiliers; la vente de tous programmes de construction avant ou après achèvement, en totalité ou par lots; la réalisation de toutes opérations marchand de biens;
- La réalisation de toute mission d'ordre technique, administratif, commercial, juridique, financier, se rattachant directement ou indirectement à ce qui précède;
- L'exploitation de tous fonds de commerce existants ou à créer; la participation par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, dont l'objet pourrait se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptible d'en favoriser le développement ou d'en permettre ou faciliter la réalisation;
- Et généralement, la réalisation de toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

Elle n'a émis aucune autre valeur mobilière que les actions composant son capital.

## **1.2 Liens entre les sociétés**

### Liens en capital :

La société CONSTRUCTA PROMOTION est détenue à hauteur de 100% par la société CONSTRUCTA.

### Dirigeants communs :

Monsieur Christian CHIANALINO est Président de la société CONSTRUCTA elle-même Présidente de la société CONSTRUCTA PROMOTION

## **Article 2 - MOTIFS ET BUTS DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF**

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une restructuration du groupe CONSTRUCTA – BELLECHASSE dont l'un des objectifs vise à réorganiser la répartition des métiers exercés par les différentes sociétés du groupe.

Son objet est de transférer, pour une meilleure lisibilité des activités, l'activité "Promotion Immobilière" actuellement exercée par la société CONSTRUCTA, de la société CONSTRUCTA à la société CONSTRUCTA PROMOTION.

Ainsi les parties sont convenues que la société CONSTRUCTA apporte à la société CONSTRUCTA PROMOTION qui l'accepte, sa branche autonome d'activité « Promotion Immobilière ».

Q

f 3

**Article 3 - COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF**

Chacune des deux sociétés parties à l'opération a un exercice social qui débute le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

Le dernier bilan et comptes de résultats arrêté par la Société CONSTRUCTA est celui clôturé à la date du 31 décembre 1999. La Société CONSTRUCTA PROMOTION ayant été créé le 16 juin 2000 n'a pas encore clôturé de compte.

Chacune des parties a, à la date du 30 juin 2000, établi une situation comptable intermédiaire.

Ce sont les comptes résultant de ces situations comptables intermédiaires, dont chaque partie possède un exemplaire, qui ont servi à déterminer d'une part les éléments d'actif et de passif apportés par la société CONSTRUCTA à la société CONSTRUCTA PROMOTION, et d'autre part la rémunération au profit de la société CONSTRUCTA de cet apport partiel d'actif.

**Article 4 - ADOPTION DU REGIME DES SCISSIONS**

Les parties déclarent vouloir faire application de l'article 387 (18) de la loi n°66 537 du 24 juillet 1966 et soumettre le présent apport d'une branche autonome d'activité aux dispositions des articles 382 à 386 de la même loi, ainsi qu'à celles du présent acte.

**SECTION II.**

**APPORT PARTIEL D'ACTIF**

**Article 1 - DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF APORTE**

La société CONSTRUCTA apporte à la société CONSTRUCTA PROMOTION, ce qui est accepté par elle, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et sous les conditions ci-après stipulées, tous les éléments d'actif et de passif afférents à sa branche autonome d'activité « Promotion Immobilière », tels que figurant dans sa situation comptable arrêtée au 30 juin 2000.

Ledit apport est effectué sur la base des valeurs réelles étant entendu que la valeur nette comptable des biens amortissables correspond à leur valeur réelle.

  
T 4

### 1.1 Actif

L'actif apporté par la société CONSTRUCTA comprend les biens, droits et valeurs ci-après désignés et évalués :

<b>ACTIF APORTE</b>	<b>EVALUATION</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Fonds commercial	3 200 000,00 F
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	
Matériel de bureaux Marseille	2 233,33 F
Mobilier bureaux Paris	54 106,34 F
Mobilier bureaux Marseille	7 569,95 F
Mobilier bureaux AM	21 938,00 F
Dépôt de garantie	1 600,00 F
Travaux en cours	441 163,00 F
Créances clients	1 925 414,59 F
Autres créances	321 079,38 F
Disponibilités	7 316,96 F
<b>EVALUATION DE L'ACTIF APORTE</b>	<b>5 982 421,55 F</b>

### 1.2 Passif

Le passif apporté par la société CONSTRUCTA et pris en charge par la société CONSTRUCTA PROMOTION est ci-après décrit :

<b>PASSIF APORTE ET PRIS EN CHARGE</b>	<b>MONTANT</b>
Provisions pour risques	10 000,00 F
Fournisseurs	1 885 775,40 F
Dettes fiscales et sociales	1 853 180,58 F
Autres dettes	98 573,57 F
Produits constatés d'avance	495 000,00 F
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>4 342 529,55 F</b>

La société CONSTRUCTA certifie que le total du passif ci-dessus mentionné ainsi que son détail sont exacts et sincères et qu'il n'existe dans la société CONSTRUCTA, à la date du 30 juin 2000, aucun passif afférent à la branche autonome d'activité « Promotion Immobilière » non comptabilisé.

*CP*

### **1.3 Engagements hors bilans**

- Indemnités de fin de carrière 87 000,00 F

### **1.4 Actif net apporté**

- L'actif brut apporté est de 5 982 421,55 F
- Mais, le passif pris en charge par la société bénéficiaire s'élevant à 4 342 529,55 F

**L'ACTIF NET APORTE PAR LA SOCIETE ABSORBEE  
EST EVALUE A**

**1 639 892 F**

Après prise en compte des éléments ci-dessus, l'actif net apporté par la société CONSTRUCTA à la société CONSTRUCTA PROMOTION s'établit à un montant de UN MILLION SIX CENT TRENTE NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DOUZE FRANCS (1 639 892 F) au 30 juin 2000.

### **Article 2 - PROPRIETE – JOUISSANCE**

La société CONSTRUCTA PROMOTION aura la propriété du patrimoine apporté par la société CONSTRUCTA à compter du jour de la réalisation définitive du présent apport.

Elle en aura la jouissance à compter, rétroactivement, du 1<sup>er</sup> juillet 2000.

Toutes les opérations tant actives que passives réalisées par la société apporteuse depuis cette date jusqu'au jour de la réalisation définitive du présent apport seront considérées comme ayant été accomplies pour le compte de la société bénéficiaire qui les reprendra dans ses états financiers.

### **Article 3 - CHARGES ET CONDITIONS**

1. La société bénéficiaire prendra les biens apportés dans l'état où la société apporteuse les détient sans pouvoir exercer aucun recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit ; elle sera purement et simplement substituée à cet égard dans tous ses droits et obligations.
2. Elle sera tenue à l'acquit du passif pris en charge, dans les termes et conditions de son exigibilité, au lieu et place de la société apporteuse, notamment, au paiement de tous les intérêts, à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunts ou de titres de créances existant, dans les conditions où la société apporteuse aurait été tenue de le faire, et supportera toutes exigibilités anticipées, s'il y a lieu. En tant que de besoin il est expressément convenu que la présente stipulation ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit des prétendus créanciers lesquels sont tenus d'établir leurs droits et de justifier de leur titre.
3. Elle poursuivra les contrats de travail afférents à la branche d'activité apportée conclus par la société apporteuse, et en assumera toutes les conséquences, en application des dispositions de l'article 15 de la Convention Collective Nationale de l'Immobilier et de l'article L. 122-12 du Code du travail.

☉

f 6

4. Elle fera son affaire personnelle des oppositions qui pourraient être pratiquées par tous les créanciers à la suite de la publicité du présent projet, qui sera effectuée conformément à la réglementation en vigueur ; elle fera également son affaire personnelle des garanties qui pourraient être à constituer pour la levée des oppositions qui seraient formulées.
5. Elle supportera et acquittera, à compter de la date de réalisation définitive de l'apport, tous impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens apportés, et celles qui sont ou seront inhérentes à leur propriété ou à leur exploitation ; elle reprendra notamment, le cas échéant, les engagements souscrits par la société apporteuse vis-à-vis de l'administration en matière de taxes, d'impôts directs, de droits d'enregistrement et de taxes sur le chiffre d'affaires.
6. Elle aura, après la réalisation définitive de l'apport, tous pouvoirs pour, au lieu et place de la société apporteuse, relativement à la branche d'activité apportée, intenter ou suivre toutes actions judiciaires, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces décisions.
7. La société CONSTRUCTA s'interdit formellement jusqu'à la réalisation définitive de l'apport, d'accomplir aucun acte de nature à diminuer l'actif ou susceptible d'accroître le passif compris dans le présent apport, sans l'accord express et préalable de la société bénéficiaire. Elle s'interdit notamment dans les mêmes conditions d'accomplir aucun acte de disposition relatif aux biens apportés.
8. La société CONSTRUCTA sollicitera, en temps utiles, tous accords ou décisions d'agrément nécessaires à la transmission des contrats, se rattachant à la branche d'activité apportée, et en justifiera à la société CONSTRUCTA PROMOTION.
9. La société CONSTRUCTA PROMOTION fera son affaire personnelle au lieu et place de la société apporteuse de l'exécution ou de la résiliation à ses frais, risques et périls de tous accords, traités, contrat, engagements qui auraient pu être souscrits par CONSTRUCTA en rapport avec la branche d'activité apportée.

#### **Article 4 - REMUNERATION DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF**

L'apport partiel d'actif qui précède représentent une valeur nette de UN MILLION SIX CENT TRENTE NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DOUZE FRANCS (1 639 892 F).

En conséquence, ledit apport partiel d'actif sera rémunéré par l'attribution à la société CONSTRUCTA de 5 000 actions au nominal de 50 Euros chacune, entièrement libérées, à créer par la société CONSTRUCTA PROMOTION qui procédera ainsi à une augmentation de son capital social d'une somme de 250 000 Euros (soit 1 639 892 F).

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes dispositions statutaires, seront entièrement assimilées aux actions antérieurement émises par la société CONSTRUCTA PROMOTION et jouiront des mêmes droits avec effet rétroactif du 1<sup>er</sup> juillet 2000.

#### **Article 5 - CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le présent projet de traité d'apport partiel d'actif est consenti et accepté sous les conditions suspensives ci-après :

- Que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société CONSTRUCTA approuve la dite convention ainsi que l'apport qui y est stipulé ; aux conditions de majorité requises par ses statuts.



- Que l'actionnaire unique de la société CONSTRUCTA PROMOTION approuve ladite convention et décide d'augmenter le capital de la société dans les conditions stipulées.

Si les conditions suspensives ci-dessus n'étaient pas réalisées le 31 décembre 2000 au plus tard, la présente convention pourrait être considérée comme nulle et non avenue à la demande formulée par l'une ou l'autres des parties, notifiée à l'autre partie par simple lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

#### **Article 6 - REALISATION DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF**

L'opération d'apport partiel d'actif deviendra définitive ensuite de la décision de l'actionnaire unique de la société CONSTRUCTA PROMOTION qui, intervenant après l'assemblée générale extraordinaire de la société CONSTRUCTA approuvant l'apport, réalisera l'augmentation du capital et constatera la réalisation de l'opération.

#### **Article 7 - DECLARATIONS GENERALES**

Conformément aux prescriptions de la loi du 29 juin 1935, Monsieur Christian CHIANALINO, ès-qualités, fait les déclaration suivantes :

1. La société CONSTRUCTA est propriétaire de la branche autonome d'activité apportée, qu'elle exploite, pour l'avoir reçue, lors de la fusion-absorption, avec effet du 1<sup>er</sup> janvier 1994, de la Société AREA Promotion et Développement.
2. La société CONSTRUCTA n'est pas en état de cessation de paiements, n'a jamais été déclarée en état de liquidation des biens ou admise en règlement judiciaire sur le bénéfice d'un concordat, et ne se trouve pas actuellement sous le coup d'une procédure de redressement judiciaire.
3. La société CONSTRUCTA entend faire apport partiel à la société CONSTRUCTA PROMOTION de sa branche autonome d'activité « Promotion Immobilière », sans aucune exception ni réserve, et en conséquence, ladite société prend l'engagement formel, au cas où se révélerait ultérieurement l'existence d'éléments omis dans les désignations ci-dessus, de constater la matérialité de leur apport par acte complémentaire, étant formellement entendu que toute erreur ou omission ne serait pas susceptible de modifier la valeur nette globale des apports en question.
4. L'entreprise commerciale dont dépend la branche autonome d'activité apportée n'est grevée d'aucun privilège de vendeur, de nantissement et de l'outillage et du matériel d'équipement, ni de warrants industriels. Elle n'est pas non plus grevée d'inscription de privilège général de la Sécurité Sociale, et n'a fait l'objet d'aucun protêt.
5. Le chiffre d'affaires hors taxes réalisé pendant le cours des 3 derniers exercices au titre de la branche d'activité apportée s'est élevé, savoir :

- pour l'exercice 1998	12 805 318 F
- pour l'exercice 1999	9 715 180 F
- Evaluation pour l'exercice 2000	8 500 000 F
6. Les livres de comptabilité de la société CONSTRUCTA qui se rapportent aux années et périodes sus-énoncées seront tenus à la disposition de la société CONSTRUCTA PROMOTION pendant un délai de trois ans à compter de ce jour.

## **Article 8 - DECLARATIONS FISCALES**

Les parties déclarent qu'elles entendent placer le présent apport partiel d'actif sous le régime fiscal défini aux articles 210, 210 B et 817 du Code Général des Impôts, conformément aux dispositions légales actuellement en vigueur (régime de faveur sur option).

En conséquence, la société CONSTRUCTA PROMOTION s'oblige à :

- a) Calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui ont été apportées, d'après la valeur qu'elles avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la société apporteuse.
- b) Réintégrer dans ses bénéfices imposables les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables, dans les conditions et délais par la loi.
- c) Inscrire à son bilan, les éléments de l'actif circulant pour leur valeur fiscale dans les écritures de la société apporteuse. Effectuer ultérieurement, s'il y a lieu, en application des dispositions de l'article 211, troisième alinéa, de l'annexe II du Code Général des Impôts, les régularisations auxquelles la société apporteuse aurait dû procéder elle-même au titre de la TVA déduite par cette dernière lors de l'acquisition d'immobilisations conformément à l'article 210 de cette même annexe.

Il est en outre précisé qu'en matière de droits d'enregistrement l'apport qui porte sur une branche complète et autonome d'activité est réalisé avec le bénéfice du régime du droit fixe.

## **Article 9 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

1. Conformément à l'instruction du 18 février 1981, la société apporteuse déclare transférer purement et simplement à la société bénéficiaire qui sera ainsi subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de taxe sur la valeur ajoutée afférent à la branche d'activité apportée dont elle disposera à la date de réalisation du présent apport.
2. La société bénéficiaire s'engage à vendre sous le régime de la TVA les biens mobiliers reçus par elle en apport.

Elle s'engage à adresser au service des impôts dont elle dépend une déclaration en double exemplaire faisant référence au présent acte, et dans laquelle elle indiquera le montant du crédit de TVA qui lui sera transféré et s'engage à en fournir la justification comptable.

Elle s'engage à opérer les régularisations de déduction prévues aux articles 207 bis, 210/214/215 et 221 de l'annexe II au CGI, dans les mêmes conditions que la société apporteuse aurait été tenue d'y procéder si elle avait poursuivi la branche d'activité apportée.

La société bénéficiaire se réserve expressément la possibilité, en tant que besoin, de soumettre à la TVA, le jour où l'apport sera définitif, tout ou partie des biens compris dans l'apport. Mention serait alors faite de cette taxe sur un document tenant lieu de facture établi au nom de la société apporteuse, ladite taxe étant réglée à la société apporteuse.

## **Article 10 - ENREGISTREMENT**

La formalité d'enregistrement sera requise au droit fixe.

9

**Article 11 - PLUS-VALUES**

La société CONSTRUCTA s'oblige à :

- a) Conserver pendant trois ans les actions qui lui sont attribuées en contrepartie des apports ;
- b) Calculer ultérieurement les plus-values de cession afférentes aux actions qui lui sont attribuées, par référence à la valeur que les biens apportés avaient du point de vue fiscal dans ses propres écritures.

**Article 12 - FRAIS – ELECTION DE DOMICILE**

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par la société CONSTRUCTA PROMOTION bénéficiaire des apports.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux.

**Article 13 - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 et l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime bien l'intégralité de la rémunération de l'apport de la branche d'activité commerciale constatée en l'acte qui précède.

**Article 14 - POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, mentions ou publication où besoin sera.

Fait à PARIS, le 16 novembre 2000

En neuf originaux dont un pour l'enregistrement,  
quatre pour être déposés au greffe du tribunal de  
commerce (dépôt préalable),  
un pour chaque société et  
deux pour le dépôt ultérieur au greffe.

Pour la société CONSTRUCTA  
Christian CHIANALINO

Pour la société CONSTRUCTA PROMOTION  
Etienne MARCOT