

**PROJET DE  
TRAITE D'APPORT PARTIEL D'ACTIF  
DE CONSTRUCTA VENTE A CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT**

---

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

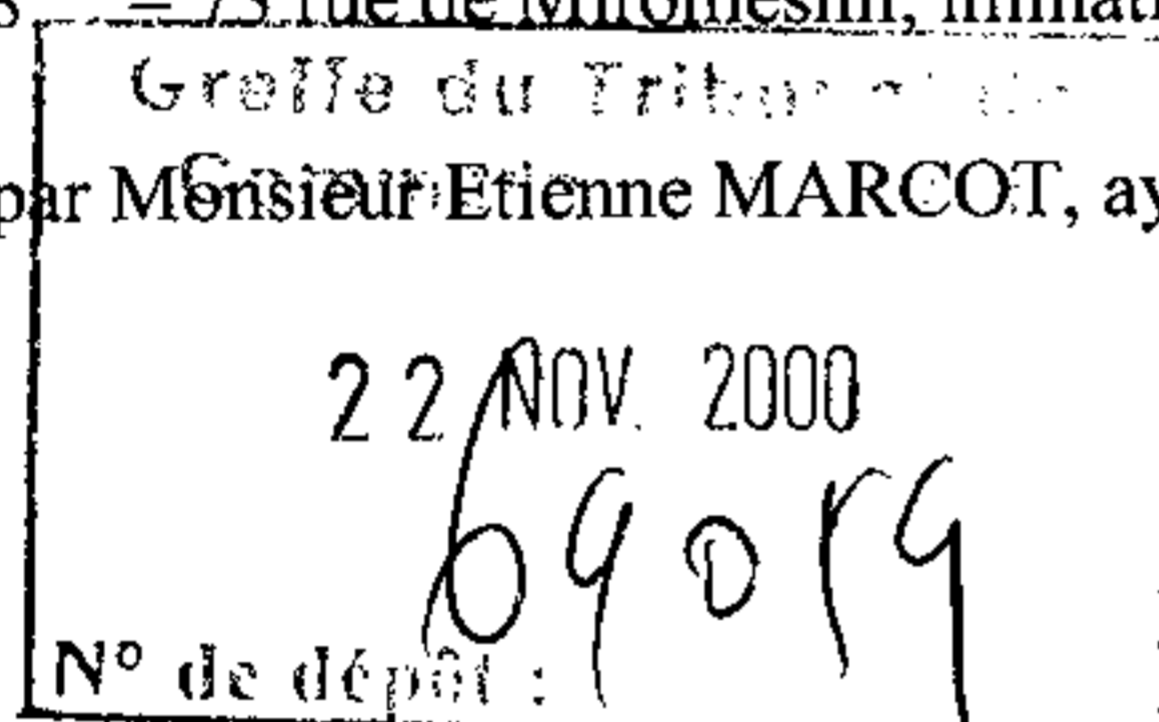
**CONSTRUCTA VENTE**, société par actions simplifiée au capital de 153.000 euros, dont le siège est à PARIS 8<sup>ème</sup> – 73 rue de Miromesnil, immatriculée sous le numéro, RCS PARIS B 065.805.822

Représentée par **CONSTRUCTA**, société anonyme au capital de 10.000.000 francs, inscrite au RC de PARIS sous le numéro B 347 461 246 dont le siège est à PARIS 8<sup>ème</sup> – 73 rue de Miromesnil, agissant en qualité de Présidente; elle même représentée par son Président Directeur Général Monsieur Christian CHIANALINO.

**CI-APRES LA SOCIETE APORTEUSE**

**CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT**, société anonyme au capital de 250.000 francs, dont le siège est à PARIS 8<sup>ème</sup> – 73 rue de Miromesnil, immatriculée sous le numéro RCS PARIS B 424 387 223.

Représentée par Monsieur Etienne MARCOT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.



**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 VENTE est :

Une société par actions simplifiée au capital de 153.000 Euros divisé en 1 000 actions de 153 Euros chacune , toutes souscrites en numéraire et intégralement libérées. 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 1<sup>er</sup> octobre 1965 pour une période de 50 ans sauf, cas de dissolution ou de prorogation.

C T 1

La société a pour objet :

- l'exploitation d'une agence de transactions immobilières et commerciales, de courtage, d'administration ou de gérance d'immeuble ainsi que toutes opérations commerciales ou financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles de permettre l'exploitation rationnelle de l'agence ;
- l'étude de toutes opérations immobilières sur les plans technique, administratif, juridique et financier ;
- toutes prestations de secrétariat administratif et de gestion afférentes aux activités immobilières et la réalisation pour le compte de tiers directement ou indirectement de toutes études, tous montages afférents à tous programmes ou opérations immobilières.

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

□ La société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT est :

Une société anonyme au capital de 250 000 francs divisé 2 500 actions de 100 francs chacune, toutes souscrites en numéraire et intégralement libérées. Elles ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché réglementé.

La société été constituée par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> août 1999 pour une période de 99 ans sauf cas de dissolution ou de prorogation.

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

- L'étude et le montage, de toutes opérations immobilières sur les plans administratif, juridique, financier, comptable, commercial, technique.
- Le conseil immobilier en matière de politique d'investissement, de gestion locative, budgétaire, technique, d'administration de biens.
- La gestion administrative, juridique, financière, comptable, commerciale, technique de tous actifs immobiliers (droits, biens, immeubles, fractions d'immeubles, sociétés, sans que cette énonciation soit limitative).
- La gestion juridique, administrative, comptable et financière de sociétés immobilières de toute nature et/ou holdings de sociétés immobilières ; la réalisation de toutes prestations y afférent.
- La réalisation de toutes opérations de gestion, entretien, administration, exploitation, syndic d'immeubles, la location ou mise en valeur de ces biens et immeubles ou fraction d'immeubles.
- Et ce, par l'exploitation de tout fonds de commerce existant ou à créer, la participation de la société par tous moyens, notamment apports en espèces ou en nature, achat de droits sociaux, etc..., 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 en faciliter la réalisation.
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières 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 VENTE est détenue à hauteur de 99% de son capital par la société CONSTRUCTA, et de 1% par Monsieur Christian CHIANALINO.

La société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT est détenue à hauteur de 99,72% de son capital par la société CONSTRUCTA, à hauteur de 0,04% par la société CONSTRUCTA VENTE et à hauteur de 0,04% par Monsieur Christian CHIANALINO.

### **□ Dirigeants communs :**

La société CONSTRUCTA est Présidente de la société CONSTRUCTA VENTE et Administrateur de la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT.

## **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 scinder pour une meilleure lisibilité des activités, au travers de deux entités juridiques distinctes que sont CONSTRUCTA VENTE et CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT, les activités « Administration de biens » et « Transactions immobilières ». CONSTRUCTA VENTE souhaitant recentrer son domaine d'expertise à la transaction immobilière et CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT souhaitant notamment devenir la structure « Administration de biens » du groupe.

Ainsi les parties sont convenues que la société CONSTRUCTA VENTE apporte à la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT qui l'accepte, sa branche autonome d'activité « Administration de biens ».

## **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.

Les derniers bilans et comptes de résultats arrêtés par chacune d'elles, correspondent à ceux de l'exercice 1999. Ils ont été clôturés à la date du 31 décembre 1999.

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 VENTE à la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT, et d'autre part la rémunération au profit de la société CONSTRUCTA VENTE de cet apport partiel d'actif.

Q T

**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 VENTE apporte à la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT, 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 « Administration de biens », 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.

**1.1 Actif**

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

<b>ACTIF APORTE</b>	<b>EVALUATION</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Fonds de commerce	3 000 000,00 F
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	
Mobilier bureaux Paris	9 229,72 F
Matériel Paris	6 451,00 F
Créances clients	3 579 017,30 F
Autres créances	217 813,38 F
Disponibilités administration de biens	2 720 097,78 F
Autres disponibilités	62 735,16 F
<b>EVALUATION DE L'ACTIF APORTE</b>	<b>9 595 344,34 F</b>



## **1.2 Passif**

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

<b>PASSIF APORTE ET PRIS EN CHARGE</b>	<b>MONTANT</b>
Fournisseurs	906 644,04 F
Dettes fiscales et sociales	878 720,96 F
Autres dettes	2 809 979,34 F
<b>Total du passif</b>	<b>4 595 344,34 F</b>

La société CONSTRUCTA VENTE 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 VENTE, à la date du 30 juin 2000 aucun passif afférent à la branche autonome d'activité « Administration de biens » non comptabilisé.

## **1.3 Engagements hors bilans**

➤ Indemnités de fin de carrière 8 000,00 F

## **1.4 Actif net apporté**

➤ L'actif brut apporté est de 9 595 344,34 F

➤ Mais, le passif pris en charge par la société bénéficiaire s'élevant à 4 595 344,34 F

<b>L'ACTIF NET APORTE PAR LA SOCIETE APORTEUSE EST EVALUE A</b>	<b>5 000 000 F</b>
---	--------------------

Après prise en compte des éléments ci-dessus, l'actif net apporté par la société CONSTRUCTA VENTE à la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENTs'est établi à un montant de CINQ MILLIONS DE FRANCS (5 000 000 F) au 30 juin 2000.

CP

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

La société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT aura la propriété du patrimoine apporté par la société CONSTRUCTA VENTE 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 Collectivité Nationale de l'Immobilier et de l'article L. 122-12 du Code du travail.
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 VENTE 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 VENTE 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 ASSET MANAGEMENT.

9. La société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT 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 VENTE 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 CINQ MILLIONS DE FRANCS (5 000 000 F).

En conséquence, ledit apport partiel d'actif sera rémunéré par l'attribution à la société CONSTRUCTA VENTE de 50 000 actions au nominal de 100 F chacune, entièrement libérées, à créer par la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT qui procèdera ainsi à une augmentation de son capital social d'une somme de 5 000 000 F.

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes dispositions statutaires, seront entièrement assimilées aux actions antérieurement émises par la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT 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 la collectivité des actionnaires de la société CONSTRUCTA VENTE approuve la dite convention ainsi que l'apport qui y est stipulé ; aux conditions de majorité requises par ses statuts.
- Que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT 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 à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT qui, tenue ensuite de la décision collective des actionnaires de la société CONSTRUCTA VENTE 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, M. Christian CHIANALINO, ès-qualités, fait les déclarations suivantes :

1. - La société CONSTRUCTA VENTE est propriétaire de la branche autonome d'activité apportée, qu'elle exploite, pour l'avoir créée en novembre 1997.
2. - La société CONSTRUCTA VENTE 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 VENTE entend faire apport partiel à la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT de sa branche autonome d'activité « Administration de biens », 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	:	3 817 916 F
✓ pour l'exercice 1999	:	9 122 631 F
✓ estimation pour l'exercice 2000	:	8 100 000 F
6. - Les livres de comptabilité de la société CONSTRUCTA VENTE qui se rapportent aux années et périodes sus-énoncées seront tenus à la disposition de la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT 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 ASSET MANAGEMENT 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.

### **Article 11 - PLUS-VALUES**

La société CONSTRUCTA VENTE 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.

6 + 9

**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 ASSET MANAGEMENT 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.

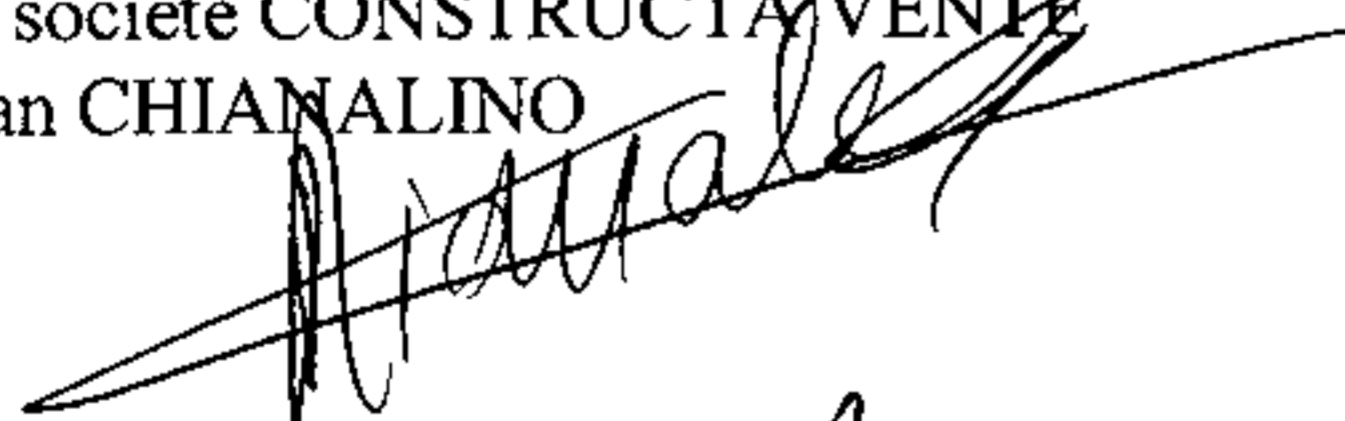
**Article 14 - POUVOIRS**

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 VENTE  
Christian CHIANALINO



Pour la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT  
Etienne MARCOT

