

RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

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 LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2015 B 03618

Numéro SIREN : 817 487 077

Nom ou dénomination : AGLM IMMO

Ce dépôt a été enregistré le 10/04/2020 sous le numéro de dépôt 6334

11 JUIN 2019

**PROJET DE TRAITÉ DE FUSION
PAR VOIE D'ABSORPTION**

**DE LA « SCI BALTHAZAR » PAR
« AGLM IMMO »**

MOG/SC/LEM

Droit d'Enregistrement sur état : 125 €

5712301
MOG/SC/LEM
DOSSIER N°57123
COMPTE N°114056U

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
Le ONZE JUIN,

A PARIS (8ème arrondissement), 104 boulevard Haussmann, dans les locaux de la société LA MONDIALE,

Maître Mourade GUECHI, Notaire de la Société d'Exercice Libéral à Forme Anonyme, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de PARIS (7ème arrondissement), dénommé « MONASSIER & ASSOCIÉS »,

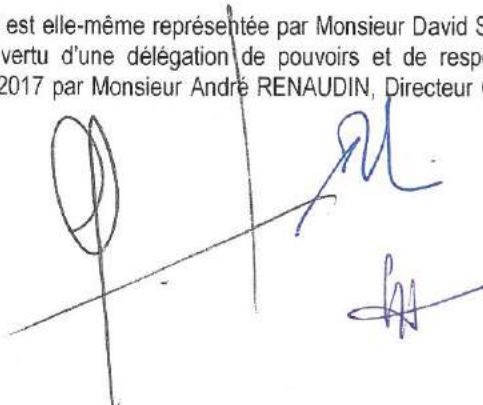
A reçu le présent acte authentique valant **PROJET DE TRAITÉ DE FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA « SCI BALTHAZAR » PAR LA SOCIÉTÉ « AGLM IMMO »**, à la requête des personnes ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) La Société dénommée **AGLM IMMO**, Société par actions simplifiée au capital de 1.487.018.200 €, dont le siège est à MONS-EN-BAROEUL (59370) 32 avenue Emile Zola, identifiée au SIREN sous le numéro 817 487 077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Représentée au présent traité par la société LA MONDIALE, société d'assurance mutuelle sur la vie et de capitalisation régie par le Code des assurances, dont le siège social est à MONS-EN-BAROEUL (59370) 32 avenue Emile Zola, identifiée au SIREN sous le numéro 775 625 635 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, en sa qualité de Président de AGLM IMMO, nommée pour une durée indéterminée aux termes des statuts constitutifs de la société AGLM IMMO en date du 11 décembre 2015.

La société LA MONDIALE est elle-même représentée par Monsieur David SIMON, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités qui lui a été consentie le 2 novembre 2017 par Monsieur André RENAUDIN, Directeur Général de la société LA MONDIALE.



Monsieur André RENAUDIN agissant lui-même en sa qualité de Directeur Général de la société LA MONDIALE, renouvelé à cette fonction pour une durée de trois années, aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite société en date du 15 mai 2019.

Ladite société ci-après dénommée dans le corps de l'acte « **AGLM IMMO** » ou la « **Société Absorbante** ».

DE PREMIERE PART

2°) La Société dénommée **SCI BALTHAZAR**, Société civile immobilière au capital de 47.100.000 €, dont le siège est à PARIS (75008) 104-110 Boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 751 256 413 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée au présent traité par LA MONDIALE, société d'assurance mutuelle sur la vie et de capitalisation régie par le Code des assurances, dont le siège social est à MONS-EN-BAROEUL (59370) 32 avenue Emile Zola, identifiée au SIREN sous le numéro 775 625 635 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, en sa qualité de Gérant de la SCI BALTHAZAR, nommé pour une durée indéterminée aux termes des décisions collectives des associés prises en assemblée générale extraordinaire le 21 mars 2012.

La société LA MONDIALE est elle-même représentée par Monsieur André RENAUDIN agissant au nom et pour le compte de LA MONDIALE, en sa qualité de Directeur Général, renouvelé à cette fonction pour une durée de trois années, aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite société en date du 15 mai 2019 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ladite société ci-après dénommée dans le corps de l'acte « **SCI BALTHAZAR** » ou la « **Société Absorbée** ».

DE SECONDE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur David SIMON, à ce présent.
- Monsieur André RENAUDIN, à ce présent.

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIVIT, en vue de réaliser la fusion par voie d'absorption de la SCI BALTHAZAR par AGLM IMMO, ceci en application d'une part de l'article 1844-4 du Code civil et d'autre part des règles particulières du Code de commerce applicables aux sociétés commerciales.

I - Caractéristiques des sociétés parties à l'opération de fusion

AGLM IMMO **(Société Absorbante)**

La société AGLM IMMO est une société par actions simplifiée constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du 11 décembre 2015.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE et identifiée au SIREN sous le numéro 817 487 077.

Son capital social est fixé à la somme de 1.487.018.200 €. Il est divisé en 14.870.182 actions de 100 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Elle n'a pas de part bénéficiaire actuellement en circulation et n'a aucun emprunt obligataire en cours emportant création d'obligation de quelque nature que ce soit. D'une manière générale, il n'existe pas de titres, de valeurs mobilières, de bons, de droits ou d'options émis par la société AGLM IMMO pouvant donner accès à son capital social, autres que les 14.870.182 actions visées ci-dessus composant actuellement son capital social.

Son siège social est situé à MONS-EN-BAROEUL (59370) 32 avenue Emile Zola.

Sa durée est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Elle a pour objet, en France et à l'étranger :

- la création, l'acquisition, l'exploitation, la direction, le financement, le contrôle de toutes affaires ou entreprises commerciales, industrielles, immobilières ou financières ou de tous biens immobiliers,
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire,
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

Elle détient 100% du capital et des droits de vote de la SCI BALTHAZAR, ainsi que directement, 100% du capital social et des droits de vote (i) de la société civile dénommée SCI AG2R PATRIMOINE (n°393 819 990 RCS PARIS), (ii) de la société à responsabilité limitée dénommée 68 FAUBOURG (441 977 303 RCS LILLE METROPOLE) et (iii) de la société par actions simplifiée dénommée 82-92 REAUMUR (351 185 889 RCS LILLE METROPOLE).

Elle clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

Elle n'emploie à ce stade aucun salarié et n'a pas d'instance représentative du personnel.

Elle est dotée de Commissaires aux comptes.

SCI BALTHAZAR
(Société Absorbée)

La SCI BALTHAZAR est une société civile immobilière constituée aux termes d'un acte sous seing privé du 21 mars 2012.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au SIREN sous le numéro 751 256 413.

Son capital social est fixé à la somme de 47.100.000 €. Il est divisé en 47.100 parts sociales de 1.000 € chacune, numérotées de 1 à 47.100, entièrement libérées, toutes de même catégorie, appartenant toutes à la société AGLM IMMO.

Elle n'a pas de part bénéficiaire actuellement en circulation et n'a aucun emprunt obligataire en cours emportant création d'obligation de quelque nature que ce soit. D'une manière générale, il n'existe pas de titres, de valeurs mobilières, de bons, de droits ou d'options émis par la SCI BALTHAZAR pouvant donner accès à son capital social autres que les 47.100 parts sociales visées ci-dessus composant actuellement son capital social.

Son siège social est situé à PARIS (75008) 104-110 Boulevard Haussmann.

Sa durée est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Elle a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apports ou autrement, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles, biens et droits immobiliers, neufs ou anciens, situés en France,
- et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet ci-dessus, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Elle ne détient, directement ou indirectement, aucune participation dans d'autres sociétés.

Elle clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

Elle n'emploie à ce stade aucun salarié et n'a pas d'instance représentative du personnel.

Elle est dotée de Commissaires aux comptes.

II - Liens de droit et en capital entre les sociétés parties à l'opération de fusion

a) Dirigeant commun

La société LA MONDIALE est le Président de la société AGLM IMMO et le gérant de la SCI BALTHAZAR.

b) Liens en capital

La société AGLM IMMO détient l'intégralité des 47.100 parts sociales, représentant 100% du capital social et des droits de vote de la SCI BALTHAZAR.

La SCI BALTHAZAR ne détient aucune participation dans le capital social de la société AGLM IMMO.

III - Motifs et but de la fusion

La société SGAM AG2R LA MONDIALE, société de groupe d'assurance mutuelle, dont le siège social est à PARIS (75008) 104-110 Boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 502 858 418 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, est tête d'un groupe de sociétés spécialisées dans les activités assurantielles : prévoyance, dépendance, santé, épargne et retraite supplémentaire (ci-après le « **Groupe** »).

AGLM IMMO est une foncière commune qui a été créée par le Groupe dans l'objectif de faciliter la détention des actifs immobiliers par toutes les sociétés du Groupe, quelle que soit leur taille et selon leur politique d'allocations stratégiques d'actifs, de diversifier et de mutualiser les risques, d'uniformiser les processus de gestion et de simplifier les structures de détention immobilière du Groupe pour une meilleure visibilité sur le marché. Cette structuration doit également permettre au Groupe d'optimiser sa performance immobilière par la mise en place d'une stratégie unique et de rendements homogènes, tout en améliorant la flexibilité de l'allocation immobilière au regard des contraintes de solvabilité de chaque société du Groupe. Enfin, la foncière permet au Groupe, compte tenu du marché immobilier actuel, d'externaliser des plus-values et de conforter son ratio de solvabilité. Enfin, les décisions du Comité des investissements de SGAM AG2R LA MONDIALE, et notamment l'établissement du programme d'investissement immobilier pour chaque entité, s'imposent à AGLM IMMO par transparence.

C'est ainsi qu'une restructuration du Groupe a été engagée depuis plusieurs années dans le but de simplifier et rationaliser sa structure, qui était composée de nombreuses entités évoluant dans le même domaine d'activité. La constitution de la foncière commune a donc été réalisée par l'apport d'actifs (immeubles en direct et/ou parts sociales de sociétés immobilières) par les membres du Groupe au profit de AGLM IMMO, de sorte qu'à la date des présentes, AGLM IMMO détient notamment 100 % du capital social et des droits de vote de la SCI BALHAZAR. Lesdites opérations d'apports ont débuté en 2017 et se poursuivront en 2019.

Une copie de l'organigramme du Groupe, tel qu'il est désormais composé, demeure annexée aux présentes après mention (**Annexe n°1**).

Dans cette continuité, il est ainsi à présent envisagé, par le présent traité de fusion, de fusionner la société AGLM IMMO avec sa filiale, la SCI BALHAZAR, par voie d'absorption de cette dernière par la première.

Cette rationalisation permettra également de limiter les coûts de structure et de fonctionnement liés au maintien de plusieurs entités juridiques, ce qui génère des frais incompressibles, liés notamment :

- à l'obligation de tenir une comptabilité propre à chacune des sociétés et d'établir pour chacune d'elles des comptes sociaux individuels ;
- à la nécessité d'effectuer des formalités comptables, fiscales, sociales, légales et de publicité pour chacune des sociétés.

En effet, le maintien de ces deux sociétés entraîne pour le Groupe des coûts de structure inutiles du fait de doublons de charges, ainsi qu'une lourdeur et une complexité pour mettre en œuvre les décisions stratégiques prise au niveau de la société-mère du Groupe.

IV - Comptes sociaux utilisés pour établir les conditions de l'opération de fusion

La Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent que la présente fusion-absorption prendra effet, sur le plan comptable et fiscal, de façon rétroactive, au 1er janvier 2019 (la "**Date d'Effet**").

En conséquence, les opérations réalisées par la Société Absorbée depuis la Date d'Effet et jusqu'à la Date de Réalisation Définitive, sont considérées de plein droit comme étant accomplies pour le compte de la Société Absorbante qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs générés par lesdites opérations réalisées et transmises ainsi que de l'exploitation des biens transmis.

La Société Absorbée transmettra à la Société Absorbante tous les éléments composant son patrimoine, dans l'état où ledit patrimoine se trouvera à la Date de Réalisation Définitive.

La fusion étant réalisée avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2019, pour établir les conditions de l'opération, il a été décidé d'utiliser les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2018 de chacune des sociétés parties à l'opération.

Ces comptes sociaux seront approuvés avant la Date de Réalisation Définitive de la présente fusion, respectivement (i) par la collectivité des associés de AGLM IMMO et (ii) par l'associé unique de la SCI BALTHAZAR.

V - Méthodes d'évaluation utilisées – Rapport d'échange des droits sociaux

A) Méthodes d'évaluation : s'agissant d'une opération de restructuration interne par voie de fusion absorption d'une société détenue à 100 %, les éléments d'actif et de passif de la SCI BALTHAZAR seront apportés à la société AGLM IMMO à leur valeur nette comptable, tels qu'ils résultent du bilan de la SCI BALTHAZAR arrêté au 31 décembre 2018, conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2017-01 relatif au Plan comptable général du 5 mai 2017.

Il n'a pas été procédé à une évaluation de la SCI BALTHAZAR puisqu'aucune création d'actions nouvelles ne doit intervenir en rémunération de la fusion.

B) Rapport d'échange des droits sociaux : la société AGLM IMMO, qui détient la totalité du capital social de la SCI BALTHAZAR, renoncera à exercer quelque droit que ce soit à l'attribution de ses propres actions en rémunération des apports effectués à titre de fusion par la SCI BALTHAZAR.

En conséquence, il ne sera procédé à la création d'aucune action nouvelle de la société AGLM IMMO à titre d'augmentation de son capital. Aucun rapport d'échange des droits sociaux n'est donc nécessaire.

Il est ici précisé que la présente opération, constituant une fusion d'une société civile dont la totalité du capital est détenue par une société commerciale qui l'absorbe, il n'y aura pas lieu à :

- intervention d'un commissaire à la fusion,
- intervention d'un commissaire aux apports,
- dépôt du traité de fusion au Greffe,
- publication du traité de fusion,

- augmentation de capital de la société absorbante AGLM IMMO (pas de rapport d'échange des droits sociaux).

CECI EXPOSÉ, LES SOUSSIGNÉES ONT ETABLI LE PROJET DE TRAITÉ DE FUSION FAISANT L'OBJET DES PRÉSENTES :

Le présent traité d'apport-fusion comprendra huit (8) parties principales :

- la première : Désignation et évaluation de l'actif et du passif apportés par la SCI BALTHAZAR.
- la deuxième : Déclarations.
- la troisième : Conditions des apports.
- la quatrième : Rémunération des apports – Absence d'augmentation du capital de la société AGLM IMMO - Détermination du boni de fusion.
- la cinquième : Dissolution sans liquidation de la SCI BALTHAZAR.
- la sixième : Réalisation de la fusion - Conditions suspensives.
- la septième : Formalités de publicité - Frais et droits - Élection de domicile - Pouvoirs pour les formalités.
- la huitième : Annexes au projet de traité de fusion et clôture.

PREMIERE PARTIE

**DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF APPORTES
PAR LA SCI BALTHAZAR**

La Société Absorbée apporte à la Société Absorbante, ce qui est accepté pour elle par son représentant, ès-qualités, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions ci-après stipulées, tous les éléments (actif et passif), droits et valeurs, sans exception ni réserve, qui constituent le patrimoine de la Société Absorbée.

Conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2017-01 relatif au Plan comptable général du 5 mai 2017, les éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée seront apportés à la Société Absorbante sur la base de leurs valeurs nettes comptables, telles qu'elles figurent dans les comptes de la Société Absorbée au 31 décembre 2018.

A la date du 31 décembre 2018, date de référence choisie d'un commun accord pour établir les comptes de l'opération, comme il a été dit ci-dessus au paragraphe IV, l'actif et le passif de la SCI BALTHAZAR - dont la transmission à la société AGLM IMMO est prévue - consistent dans les éléments ci-après énumérés.

Il est entendu que cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la SCI BALTHAZAR devant être dévolu à la société AGLM IMMO dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation Définitive de l'opération de fusion.

- I -

**DESIGNATION DES ELEMENTS D'ACTIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE A LA
VALEUR NETTE COMPTABLE (arrêtée au 31.12.2018)**

	En euros		
	=====	=====	=====
	Valeur brute	Amort/Prov	VNC
<u>ACTIF IMMOBILISE</u>			
- Terrains	9.407.000,00	0,00	9.407.000,00
- Constructions	38.253.633,32	6.056.194,29	32.197.439,03
- Participations	762,00	0,00	762,00
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	47.661.395,32	6.056.194,29	41.605.201,03
<u>ACTIF CIRCULANT</u>			
- Créances Clients	178.623,45	0,00	178.623,45
- Comptes Rattachés	72.843,72	0,00	72.843,72

- Autres Créances	31.525,02	0,00	31.525,02
- Disponibilités	7.443.027,60	0,00	7.443.027,60
TOTAL ACTIF CIRCULANT	7.726.019,79	0,00	7.726.019,79
MONTANT TOTAL DE L'ACTIF	55.387.415,11	6.056.194,29	49.331.220,82

Le montant total de l'actif de la SCI BALTHAZAR,
dont la transmission à la société AGLM IMMO
est prévue, est évalué à :

49.331.220,82 €

- II -

DESIGNATION DES ELEMENTS DE PASSIF
DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE

En contrepartie de l'actif apporté, la Société Absorbante, ainsi qu'elle s'y oblige expressément, prendra en charge et acquittera, aux lieu et place de la Société Absorbée, la totalité du passif de cette dernière, de quelque nature qu'il soit, et, notamment, le passif tel qu'il ressort du bilan de ladite Société Absorbée au 31 décembre 2018, à savoir :

En euros
=====

DETTES

- Emprunts et Dettes Financières Divers	216.015,41
- Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	33.665,82
- Dettes fiscales et sociales	13.346,00
- Autres dettes	465.176,00
TOTAL DES DETTES	728.203,23

REGULARISATION

- Produits constatés d'avance	492.231,24
TOTAL DES REGULARISATIONS	492.231,24

MONTANT TOTAL DU PASSIF	1.220.434,47
--------------------------------	---------------------

Le montant total du passif de la SCI BALTHAZAR,
dont la transmission à la société AGLM IMMO
est prévue, est évalué à :

1.220.434,47 €

- III -
DETERMINATION DE L'ACTIF NET APORTE

- MONTANT TOTAL DE L'ACTIF, en € :	49.331.220,82 €
- MONTANT TOTAL DU PASSIF, en € :	1.220.434,47 €
	=====

Balance faite entre les éléments d'actif et de passif, il en ressort un actif net à transmettre par la Société Absorbée, s'élevant à la somme de :

48.110.786,35 €

Il est ici précisé que le détail des biens et droits immobiliers apportés par la SCI BALTHAZAR figure à la Deuxième partie qui suit.

DEUXIEME PARTIE

DECLARATIONS

1) SUR LE FONDS DE COMMERCE

La Société Absorbée est propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir créé avec un début d'activité au 30 mars 2012.

Un état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le 2 avril 2019, levé du chef de la SCI BALTHAZAR, ne fait apparaître aucune inscription, notamment de privilège ou de nantissement.

Une copie dudit état demeure annexée aux présentes après mention (**Annexe n°2**).

2) SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

Les livres de comptabilité, pièces comptables, archives et dossiers de la Société Absorbée feront l'objet d'un inventaire qui sera remis à la Société Absorbante.

3) SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RESULTATS

Le chiffre d'affaires net et les résultats de la Société Absorbée ont été, pour les trois derniers exercices qu'elle a clôturés, les suivants :

	<u>Chiffre d'affaires</u>	<u>Résultats</u>
Exercice clos le 31 décembre 2018	2.933.065 €	1.010.352,33 €
Exercice clos le 31 décembre 2017	2.017.573 €	232.447,50 €
Exercice clos le 31 décembre 2016	2.002.265 €	98.935 €

4) SUR LES BIENS IMMOBILIERS

La SCI BALTHAZAR est propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après décrits, tels que lesdits biens existent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances et tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Il est ici précisé que la désignation, les références cadastrales, la contenance, l'effet relatif et l'origine de propriété des biens immobiliers ci-dessous décrits sont susceptibles d'être rectifiés ultérieurement, ceci pour tenir compte notamment d'éventuelles modifications cadastrales qui auraient pu intervenir par rapport aux références cadastrales figurant dans les titres de propriété de la SCI BALTHAZAR et la date d'établissement du présent traité de fusion.

C'est pourquoi figure, à la Septième partie des présentes, un pouvoir conféré par les parties à tout Notaire ou Clerc de la SELAFA « MONASSIER & ASSOCIES », notaires à PARIS (7^{ème}), à l'effet de rectifier ou modifier, aux termes d'un acte à recevoir par ses soins, établi en suite des présentes, les références cadastrales, la contenance des biens et droits immobiliers apportés, l'effet relatif et l'origine de propriété.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Un ensemble immobilier à MARSEILLE (13000 – BOUCHES-DU-RHÔNE – 2ème), 2 Quai d'Arenc, cadastré section 807D numéro 55 lieudit "2 Quai d'Arenc", tel que décrit ci-après.

1. Désignation de l'Immeuble

Les constructions édifiées dans les volumes 1 et 2 comprenant :

- un bâtiment élevé de huit (8) niveaux sur rez-de-chaussée,
- une mezzanine au niveau -1,

Et ainsi au surplus que ledit Immeuble existe et se comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, immeubles par nature ou par destination, sans exception ni réserve.

2. Désignation des Emplacements de Stationnement

CENT CINQUANTE (150) emplacements de stationnement édifiés dans les limites des volumes 12 et 13 dont QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) emplacements de stationnement au niveau R-2 et 51 emplacements de stationnement au niveau R-4.

Étant ici précisé que les CENT CINQUANTE (150) emplacements de stationnement sont compris dans un parking de plus grande capacité relevant de la réglementation sur les établissements recevant du public (E.R.P.).

Et ainsi au surplus que lesdits Emplacements de Stationnement existent et se comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, immeubles par nature ou par destination, sans exception ni réserve.

Et ainsi au surplus que ledit Immeuble existe et se comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, immeubles par nature ou par destination, sans exception ni réserve.

3. Désignation des Volumes

Les volumes numéros 1, 2, 12 et 13 sont issus de l'état descriptif de division volumétrique établi suivant un acte reçu par Maître Jérôme CANTONI, notaire associé à Paris, le 7 juillet 2010, dont une

copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de MARSEILLE le 9 août 2010, volume 2010P numéro 5233 et ayant pour emprise un terrain sis à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône – 2^{ème}) 2 Quai d'Arenc cadastré section 807D numéro 55 lieudit "2 Quai d'Arenc" pour une contenance de 01 hectare 01 ares 16 centiares dans le périmètre de la ZAC CITE DE LA MEDITERRANEE :

Lesdits lots de volume désignés de la manière suivante audit état descriptif de division volumétrique :

Volume numéro 1 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte verte sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert foncier, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans « PRO » datés du 15 et 24 juin 2010, établis par l'Ateliers LION, Architectes Urbanistes, 29bis rue Didot, à PARIS 14^e.

Base de 1462 m² environ, depuis les cotes 2.40 N.G.F. environ dessus de l'embranchement d'accès au parvis et 4.20 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du rez-de-chaussée (altitudes variables, étanchéité et protection d'étanchéité exclues), et sans limitation de hauteur.

Base de 19 m² environ, depuis la cote 7.92 N.G.F. environ, dessus de la dalle brute du plancher du premier étage, et sans limitation de hauteur.

Base de 230 m² environ, depuis la cote 13.60 N.G.F. environ, dessous du surplomb du troisième étage du bâtiment A, et sans limitation de hauteur.

Volume numéro 2 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte vert foncé sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert foncier, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans « PRO » datés du 15 et 24 juin 2010, établis par l'Ateliers LION, Architectes Urbanistes, 29bis rue Didot, à PARIS 14^e.

Base de 9 m² environ, depuis la cote -2.05 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol, et jusqu'à la cote +0.65 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol mezzanine.

Base de 1238 m² environ, depuis la cote +0.65 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol mezzanine, et jusqu'aux cotes 1.16 N.G.F. environ dessous de l'embranchement d'accès au parvis et 3.45 N.G.F. environ dessous de la dalle plancher du rez-de-chaussée (non compris dans cette fraction de volume les poutres et éléments de structures rattachés à la dalle du rez-de-chaussée propriété du volume 15).

Volume numéro 12 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume défini comme suit, et localisé sous la teinte vert foncé sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert foncier, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans « PRO » datés du 15 et 24 juin 2010, établis par l'Ateliers LION, Architectes Urbanistes, 29bis rue Didot, à PARIS 14^e.

Base de 2682 m² environ, depuis la cote -4.75 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher deuxième sous-sol, et jusqu'à la cote -2.05 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du premier sous-sol.

Volume numéro 13 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels dont chacun est défini comme suit, et localisé sous la teinte vert foncé sur les plans aménagés par Monsieur Daniel LEGRAND, Géomètre-Expert foncier, 33, rue du Docteur Finlay à PARIS 15^{ème}, d'après les plans « PRO » datés du 15 et 24 juin 2010, établis par l'Ateliers LION, Architectes Urbanistes, 29bis rue Didot, à PARIS 14^e.

Base de 1491 m² environ, depuis la cote -10.15 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher quatrième sous-sol, et jusqu'à la cote -7.45 N.G.F. environ, dessus de la dalle plancher du troisième sous-sol.

(ensemble, ci-après désigné l'« **Immeuble** »)

Tel que l'Immeuble se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Association Syndicale Libre

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme CANTONI, Notaire à PARIS, le 7 juillet 2010, il a été établi les statuts d'une association syndicale libre (« **ASL** ») dénommée "ASL LES QUAIS D'ARENC, MARSEILLE" ayant son siège à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône - 2^{ème}), Immeuble Cœur Méditerranée, 29 boulevard de Dunkerque, dans les locaux de la société "CONSTRUCTA" ayant pour mission générale d'assurer l'unité fonctionnelle et la conservation de l'ensemble immobilier dont dépend l'Immeuble.

Une copie dudit acte a été publiée le 26 juillet 2010 au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, volume 2010P n°4838.

Ledit acte a été suivi d'un acte rectificatif en date du 7 décembre 2010, dont une copie a été publiée le 20 décembre 2010 au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, volume 2010P n°8342.

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné de relater plus avant les statuts de l'association syndicale libre et, le cas échéant, le cahier des charges, déclarant en avoir pris connaissance dès avant ce jour et en avoir une parfaite connaissance.

La mutation de l'Immeuble au profit de la société AGLM IMMO fera de plein droit de cette dernière un membre de l'ASL. La société absorbante sera subrogée à compter de la Date de Réalisation Définitive de la fusion dans l'ensemble des droits et des obligations de la Société Absorbée résultant de l'existence et du fonctionnement de l'ASL. Elle sera notamment redevable de l'ensemble des charges appelées par le syndic à compter de ce jour. Elle s'engage à ce titre à pleinement respecter l'ensemble des dispositions des statuts de l'ASL qui lui seront applicables en qualité de propriétaire de l'Immeuble.

La mutation de propriété au profit de la société AGLM IMMO sera notifiée au syndic de l'ASL sans délai à compter de la Date de Réalisation Définitive de la fusion, hors le concours du notaire soussigné.

Effet relatif

Acquisition en l'état futur d'achèvement de la société dénommée « ECUREUIL QUAI D'ARENC », société civile immobilière au capital de 2.750.503 Euros, dont le siège social est à MALAKOFF (Hauts de Seine), 14 rue Avaulée, identifiée au SIREN sous le numéro 523 493 583 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERR, suivant acte reçu le 10 avril 2012 par Maître Olaf DECHIN, Notaire à PARIS (9^{ème} arrondissement), dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 mai 2012, volume 2012P numéro 3832, formalité reprise pour ordre le 14 septembre 2012 volume 2012P numéro 6650.

Origine de propriété

1. Vente en état futur d'achèvement en date du 7 juillet 2010

Suivant acte reçu le 7 juillet 2010 par Maître Jérôme CANTONI, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement) (ci-après **l'Acte de Vente**), la société dénommée « SAS SUEDE », société par actions simplifiée au capital de 87.750 Euros, dont le siège social est à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône – 2^{ème} arrondissement), Immeuble Cœur Méditerranée, 29 boulevard de Dunkerque, identifiée au SIREN sous le numéro 422 330 563 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE a vendu l'immeuble en état futur d'achèvement à la société dénommée « ECUREUIL QUAI D'ARENC », société civile immobilière au capital de 2.750.503 Euros, dont le siège social est à MALAKOFF (Hauts de Seine), 14 rue Avaulée, identifiée au SIREN sous le numéro 523 493 583 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, les caractéristiques techniques et la consistance de l'immeuble étant différentes selon l'obtention d'un permis de construire modificatif définitif.

Cette acquisition a eu lieu moyennant :

- un prix acte en mains taxe sur la valeur ajoutée incluse de QUARANTE CINQ MILLIONS HUIT CENT SIX MILLE HUIT CENTS Euros (45.806.800 Euros), correspondant :
- au prix hors taxe à concurrence de TRENTE HUIT MILIONS TROIS CENTS Euros (38.300.000 Euros),
- à la taxe sur la valeur ajoutée calculée au taux alors en vigueur de 19,60 %, à concurrence de SEPT MILLIONS CINQ CENT SIX MILLE HUIT CENTS Euros (7.506.800 Euros)
- un complément de prix éventuel en cas d'obtention du permis de construire modificatif définitif tel que mentionné à l'Acte de Vente.

Ledit prix a été payé :

- comptant à hauteur de la somme taxe sur la valeur ajoutée incluse de NEUF MILLIONS CENT SOIXANTE ET UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE Euros (9.161.360 Euros), correspondant :
- à 20 % du prix hors taxe soit la somme de SEPT MILLIONS SIX CENT SOIXANTE MILLE Euros (7.660.000 Euros),

- au montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux alors en vigueur de 19,60 % sur cette fraction du prix hors taxe, soit la somme de UN MILLION CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE Euros (1.501.360 Euros).
- à terme selon l'échéancier fixé aux termes de l'Acte de Vente, savoir :

<u>Echéance</u>	<u>%</u>	<u>Montant de l'échéance hors TVA (euros)</u>	<u>TVA due à l'échéance (euros)</u>	<u>Montant taxe sur la valeur ajoutée incluse de l'échéance (euros)</u>
1.- aux ordres de service	5	1.915.000,00	375.340,00	2.290.340,00
2.- au démarrage des travaux	10	3.830.000,00	750.680,00	4.580.680,00
3.- à l'achèvement du plancher du R+4	6	2.298.000,00	450.408,00	2.748.408,00
4.- à l'achèvement du plancher du R+8	10	3.830.000,00	750.680,00	4.580.680,00
5.- à la mise hors d'eau	20	7.660.000,00	1.501.360,00	9.161.360,00
6.- à l'Achèvement	24	9.192.000,00	1.801.632,00	10.993.632,00
7.- à la levée des réserves	3,5	1.340.500,00	262.738,00	1.603.238,00
8.- à la Conformité	1	383.000,00	75.068,00	458.068,00
9.- un an après l'Achèvement de l'Immeuble ou à la remise de la dernière pièce contractuelle prévue à l'article 38.3. Documents à remettre à l'Acquéreur/ si elle est postérieure à cette date	0,5	191.500,00	37.534,00	229.034,00

Une copie authentique de l'Acte de Vente a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 25 août 2010, volume 2010P numéro 5470.

2. Acte complémentaire en date du 12 mars 2012

Suivant acte complémentaire reçu le 12 mars 2012 par Maître Jérôme CANTONI, susnommé (ci-après l'**Acte Complémentaire**), il a notamment été :

- constaté l'obtention du permis de construire modificatif définitif et la désignation définitive de l'Immeuble.
- confirmé que le montant du complément de prix s'établissait à la somme acte en mains hors taxe sur la valeur ajoutée ferme et non révisable de NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE DEUX CENTS Euros (994.200 Euros), augmenté du montant de la TVA au taux alors applicable de 19,6 %, soit la somme de CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE TROIS Euros et VINGT Centimes (194.863,20 Euros), soit un montant taxe sur la valeur ajoutée incluse de UN MILLION CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SOIXANTE TROIS

Euros et VINGT Centimes (1.189.063,20 Euros), payable selon l'échéancier fixé aux termes de l'Acte Complémentaire, savoir :

<u>Echéance</u>	<u>Montant de l'échéance hors TVA (euros) du Complément de Prix</u>	<u>TVA (calculée au taux actuel de 19,60 %) due à l'échéance (euros) du Complément de Prix</u>	<u>Montant taxe sur la valeur ajoutée incluse (calculée au taux actuel de 19,60 %) de l'échéance (euros) du Complément de Prix</u>
1.- A la signature de l'Acte Complémentaire	506.700,00	99.313,20	606.013,20
2.- à l'achèvement du plancher du R+4	45.000,00	8.820,00	53.820
3.- à l'achèvement du plancher du R+8	75.000,00	14.700,00	89.700
4.- à la mise hors d'eau	150.000,00	29.400,00	179.400
5.- à l'Achèvement	180.000,00	35.280,00	215.280
6.- à la levée des réserves	26.250,00	5.145,00	31.395
7.- à la Conformité	7.500,00	1.470,00	8.970
8.- un an après l'Achèvement de l'Immeuble ou à la remise de la dernière pièce contractuelle prévue à l'article 38.3. Documents à remettre à l'Acquéreur de l'Acte Authentique de Vente/ si elle est postérieure à cette date	3.750,00	735,00	4.485

- modifié l'échéancier de paiement du prix, afin d'y inclure le montant du complément de prix. En conséquence, l'échéancier de la partie du Prix qui est payable à terme (incluant le Complément de Prix) s'établit comme suit :

<u>Echéance</u>	<u>Montant de l'échéance hors TVA (euros)</u>	<u>TVA (calculée au taux actuel de 19,60 %) due à l'échéance (euros)</u>	<u>Montant taxe sur la valeur ajoutée (calculée au taux actuel de 19,60 %) incluse de l'échéance (euros)</u>
1.- à l'achèvement du plancher du R+4	2.343.000,00	459.228,00	2.802.228,00
2.- à l'achèvement du plancher du R+8	3.905.000,00	765.380,00	4.670.380,00
3.- à la mise hors d'eau	7.810.000,00	1.530.760,00	9.340.760,00
4.- à l'Achèvement	9.372.000,00	1.836.912,00	11.208.912,00
5.- à la levée des réserves	1.366.750,00	267.883,00	1.634.633,00
6.- à la Conformité	390.500,00	76.538,00	467.038,00
7.- un an après l'Achèvement de l'Immeuble ou à la remise de la	195.250,00	38.269,00	233.519,00

<u>Echéance</u>	<u>Montant de l'échéance hors TVA (euros)</u>	<u>TVA (calculée au taux actuel de 19,60 %) due à l'échéance (euros)</u>	<u>Montant taxe sur la valeur ajoutée (calculée au taux actuel de 19,60 %) incluse de l'échéance (euros)</u>
dernière pièce contractuelle prévue à l'article 38.3. Documents à remettre à l'Acquéreur de l'Acte Authentique de Vente/ si elle est postérieure à cette date			

- constaté le paiement de la fraction du complément de prix exigible à l'établissement de l'Acte Complémentaire s'élevant à la somme hors taxes de CINQ CENT SIX MILLE SEPT CENTS Euros (506.700 Euros), augmenté du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux alors en vigueur de 19,6 %, soit la somme de QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE TROIS CENT TREIZE Euros et VINGT Centimes (99.313,20 Euros), soit un montant taxe sur la valeur ajoutée incluse de SIX CENT SIX MILLE TREIZE Euros et VINGT Centimes (606.013,20 Euros).

Une copie authentique de l'Acte Complémentaire a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 4 avril 2012, volume 2012P numéro 3090.

3. Avenant à vente en état futur d'achèvement en date du 10 avril 2012

La SCI BALTHAZAR a souhaité acquérir auprès de la société ECUREUIL QUAI D'ARENC les droits résultants du contrat de vente en état futur tels que résultant de l'Acte Authentique de Vente et de l'Acte Complémentaire.

Néanmoins, la SCI BALTHAZAR n'ayant souhaité réaliser cette acquisition que dans la mesure où l'Immeuble pourrait faire l'objet de modifications de façon à ce que l'Immeuble puisse obtenir le label BBC Effinergie 2005 et la certification HQE Exploitation.

Dans ce cadre, la SCI BALTHAZAR s'est rapprochée de la société SAS SUEDE et lui a fait une demande de modification des caractéristiques de l'Immeuble entraînant une modification des travaux à réaliser et une augmentation du prix.

Suivant acte reçu le 10 avril 2012 par Maître Jérôme CANTONI, susnommé (ci-après **l'Avenant**), la société SAS SUEDE et la SCI BALTHAZAR sont convenues de régulariser un avenant à l'Acte de Vente et à l'Acte Complémentaire contenant modification des caractéristiques de l'Acte de Vente et de l'Acte Complémentaire sous les conditions suspensives :

- de la signature entre ECUREUIL QUAI D'ARENC et la SCI BALTHAZAR de l'acte de cession du contrat de vente en état futur tels que résultant de l'Acte de Vente et de l'Acte Complémentaire,
- de la signature de deux nouveaux baux.

Aux termes de l'Avenant, il a notamment été décidé l'augmentation du prix tel que résultant de l'Acte Complémentaire, d'un prix complémentaire acte en main d'un montant de UN MILLION CINQ CENT MILLE Euros (1.500.000 Euros) hors taxe sur la valeur ajoutée, soit une somme taxe sur la valeur

incluse au taux actuel de 19,60 %, de UN MILLION SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE Euros (1.794.000 Euros).

En conséquence, le prix incluant le complément de prix et le prix complémentaire prévu aux termes de l'Avenant, s'est élevé à la somme de QUARANTE MILLIONS SEPT CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE DEUX CENT Euros hors taxe sur la valeur ajoutée (40.794.200 Euros H.T.)

Ledit prix complémentaire étant payable à la SAS SUEDE à la date de réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Avenant à hauteur d'un montant de CINQ CENT TRENTE ET UN MILLE CINQUANTE-NEUF Euros (531.059 Euros) hors taxe sur la valeur ajoutée, soit une somme taxe sur la valeur incluse au taux actuel de 19,60 %, de SIX CENT TRENTE-CINQ MILLE CENT QUARANTE-SIX Euros ET CINQUANTE-SIX Centimes (635.146,56 Euros).

Une copie authentique de l'Avenant a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 31 mai 2012, volume 2012P numéro 4299, formalité reprise pour ordre le 5 octobre 2012 volume 2012D numéro 4324.

4. Acte contenant vente de constructions et cession des droits résultant de l'Acte de Vente et de l'Acte Complémentaire en date du 10 avril 2012

Suivant acte reçu le 10 avril 2012 par Maître Olaf DECHIN, Notaire à PARIS (9^{ème} arrondissement), la société ECUREUIL QUAI D'ARENC a cédé à la SCI BALTHAZAR :

- l'Immeuble en cours de réalisation, dans son état d'avancement,
- les droits et obligations résultant de l'Acte de Vente et de l'Acte Complémentaire.

Cette cession a été consentie et acceptée moyennant un prix hors taxes de DIX NEUF MILLIONS SEPT CENT DIX SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (19.717.500,00 EUR), auquel prix s'est ajouté le montant de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur, soit la somme de TROIS MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE QUATRE MILLE SIX CENT TRENTE EUROS (3.864.630,00 EUR),

Soit un prix de cession TVA incluse de VINGT TROIS MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT DEUX MILLE CENT TRENTE EUROS (23.582.130,00 EUR), payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de l'acte de cession a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 9 mai 2012, volume 2012P numéro 3832, formalité reprise pour ordre le 14 septembre 2012 volume 2012P numéro 6650.

5. Acte constatant la réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes de l'Avenant

Suivant acte reçu le 10 avril 2012 par Maître Jérôme CANTONI, susnommé, il a été constaté la réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes de l'Avenant.

En conséquence du caractère définitif de l'Avenant, les parties ont confirmé que le prix tel que résultant de l'Acte Complémentaire était augmenté d'un prix complémentaire acte en mains d'un montant de UN MILLION CINQ CENT MILLE Euros (1.500.000 Euros) hors taxe sur la valeur ajoutée, soit une somme taxe sur la valeur incluse au taux actuel de 19,60 %, de UN MILLION SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE Euros (1.794.000 Euros).

En conséquence, le prix incluant le complément de prix et le prix complémentaire prévu aux termes de l'Avenant, s'est élevé à la somme de QUARANTE MILLIONS SEPT CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE DEUX CENT Euros hors taxe sur la valeur ajoutée (40.794.200 Euros H.T.)

La partie exigible dudit prix complémentaire à hauteur d'un montant de CINQ CENT VINGT CINQ MILLE Euros (525.000 Euros) hors taxes sur la valeur ajoutée, soit une somme taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux alors en vigueur de 19,6 % de SIX CENT VINGT SEPT MILLE NEUF CENT Euros (627.900 Euros) a été payée et quittancée audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 31 mai 2012, volume 2012P numéro 4299, formalité reprise pour ordre le 5 octobre 2012 volume 2012D numéro 14324.

Origine de propriété antérieure

1. Du chef de la société « SAS SUEDE »

La société SAS SUEDE était propriétaire de l'Immeuble, savoir :

En ce qui concerne l'Ensemble Immobilier

pour s'obliger à les édifier sans conférer de privilège de quelque nature que ce soit ;

En ce qui concerne les Volumes

pour avoir acquis la parcelle cadastrée section 807D numéro 55 constituant l'assiette de l'état descriptif de division volumétrique, de :

La société dénommée "ILOT 40", société en nom collectif dont le siège social est à PARIS (8ème), 10 rue du Général Foy, identifiée au SIREN sous le numéro 423 173 350, RCS PARIS,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRESJANAC, notaire à PARIS, le 1^{er} octobre 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 18.100.000 francs soit une contre-valeur en euros de 2.759.327,21 euros, payé comptant directement par l'acquéreur au vendeur et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 19 novembre 2001, volume 2001P, numéro 7747.

L'état hypothécaire délivré sur la formalité de publication de cet acte n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

2. Du chef de la société ILOT 40

La société ILOT 40 était propriétaire desdits biens immobiliers pour les avoir acquis, avec d'autres biens, de :

La société dénommée "SNC LES GRANDS DOCKS DE MARSEILLE", société en nom collectif dont le siège social est à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône) 10 Place de la Joliette, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro B 380 783 555,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel MALAUZAT, notaire à MARSEILLE, le 21 juin 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 16.900.000 francs payé comptant directement par l'acquéreur au vendeur et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 21 juillet 1999, volume 1999P, numéro 4773.

Un état hypothécaire délivré sur la formalité de publication de cet acte n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

3. Du chef de la SNC LES GRANDS DOCKS DE MARSEILLE

Lesdits biens appartenant à la SNC LES GRANDS DOCKS DE MARSEILLE pour les avoir acquis, avec d'autres biens, de :

La société dénommée "COMPAGNIE DES ENTREPOTS ET MAGASINS GENERAUX DE PARIS", société anonyme dont le siège social est à PARIS (19ème) 32 rue de Cambrai, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 582 074 944,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel MALAUZAT, notaire à PARIS, le 30 janvier 1991,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 280.000.000 de francs payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 5 février 1991, volume 91P, numéro 726.

L'état hypothécaire délivré sur la formalité de publication de cet acte n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

4. Du chef de la COMPAGNIE DES ENTREPOTS ET MAGASINS GENERAUX DE PARIS

Lesdits biens appartenant à la COMPAGNIE DES ENTREPOTS ET MAGASINS GENERAUX DE PARIS par suite de l'apport fusion qui lui en a été fait par :

La société dénommée « COMPAGNIE DES DOCKS ET ENTREPROTS DE MARSEILLE », dont le siège social est à PARIS, 95 rue Taitbout,

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 25 août 1955 contenant convention d'apport fusion par la "COMPAGNIE DES DOCKS ET ENTREPOTS DE MARSEILLE au profit de la COMPAGNIE DES ENTREPOTS ET MAGASINS GENERAUX DE PARIS,

De la totalité de son actif mobilier et immobilier, à charge de payer son passif, et ce, moyennant outre les charges et conditions stipulées audit acte, l'attribution à la COMPAGNIE DES DOCKS ET ENTREPOTS DE MARSEILLE de 31.170 actions de 5.000 francs chacune entièrement libérées de la COMPAGNIE DES ENTREPOTS ET MAGASINS GENERAUX DE PARIS.

Lequel apport fusion était soumise à la condition suspensive de sa ratification et de son acceptation conformément à la loi.

Audit acte, les biens objet des présentes ont été évalués à la somme de 64.000.000 d'anciens francs.

Cet apport fusion a été purement et simplement ratifié sous la condition suspensive de l'approbation définitive de ladite fusion,

- Par la COMPAGNIE DES ENTREPOTS ET MAGASINS GENERAUX DE PARIS aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 30 septembre 1955,
- Par la COMPAGNIE DES DOCKS ET ENTREPOTS DE MARSEILLE aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 18 octobre 1955.

Les commissaires aux apports de la COMPAGNIE DES ENTREPOTS ET MAGASINS GENERAUX DE PARIS chargés de vérifier cet apport ont, aux termes d'un rapport dressé le 6 octobre 1955, également conclu à son approbation pure et simple.

La condition suspensive susvisée a été réalisée ainsi qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la COMPAGNIE DES ENTREPOTS ET MAGASINS GENERAUX DE PARIS en date du 10 novembre 1955, aux termes de laquelle il a été notamment constaté que la fusion par voie d'absorption de la COMPAGNIE DES DOCKS ET ENTREPOTS DE MARSEILLE était définitivement réalisée.

Les copies dûment enregistrées des documents ci-dessus visés ont été déposées au rang des minutes de Maître Jean MOROT et de Maître Léon DUFOUR, notaires à PARIS, suivant acte en date du 3 décembre 1955.

Une expédition de cet acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 29 décembre 1955, volume 2253, numéro 42.

L'état hypothécaire délivré sur la formalité de transcription de cet acte n'a pas été représentant au notaire soussigné.

Situation hypothécaire

L'immeuble est libre de tout privilège ou hypothèque de toute nature ou de saisie, ainsi qu'il résulte d'un état hors formalité délivré le 2 avril 2019 par le service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 et certifié le 1^{er} avril 2019, dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention (**Annexe n°3**).

Le présent état est en cours de renouvellement auprès du service de la publicité foncière compétent.

A cet égard, la Société Absorbée déclare que la situation hypothécaire résultant des renseignements susvisés est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

La Société Absorbée n'a contracté aucun contrat de crédit-bail immobilier.

Évaluation

L'Immeuble est évalué par les parties à la somme de QUARANTE SIX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (46.800.000,00 EUR).

Urbanisme

Aucun renseignement d'urbanisme n'a été obtenu préalablement à la présente fusion, les parties dispensant expressément le notaire soussigné d'obtenir les renseignements d'urbanisme d'usage, déclarant s'être eux renseignés des dispositions en vigueur, vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété et en faire leur affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Servitudes - Mitoyenneté

Le représentant de la Société Absorbée déclare, au nom de la Société Absorbée, qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude ni mitoyenneté sur l'Immeuble et, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règlements d'urbanisme, du titre de propriété, de l'état descriptif de division volumétrique et de l'ASL.

La société absorbante souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'Immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

La société absorbante est subrogée dans tous les droits et actions de la Société Absorbée résultant des servitudes.

Amiante

Le représentant de la Société Absorbée déclare que l'Immeuble, compte tenu de sa date de construction, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L.1334-13 et R. 1334-14 à R. 1334-29 du Code de la santé publique. En particulier, il n'y a pas lieu à l'établissement d'un dossier technique « amiante » au sens de l'article R. 1334-23 dudit Code, ni à la production d'un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante au sens de l'article R. 1334-24 dudit Code.

État des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions en date du 5 avril 2019 demeure annexé aux présentes après mention (**Annexe n°4**).

5) SUR L'ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il résulte de différentes réponses ministérielles (Rép. Quest. Ecrite n° 2766 : J.O. Déb. Sénat, 3 aout 1989, p.1189 ; Rép. du Ministre de l'équipement, des transports et du tourisme : JO Déb. Sénat le 1^{er} Juillet 1993, page 1055 ; Rép. Min. Dubernard n°26363 : JOAN Q, 20 janvier 2004, p.507 ; Rép. Min. n° 70397, transport, équipement, tourisme et mer : JOAN Q 30 août 2005, P. 8266), que les opérations de fusion ou de scission s'analysent comme des transmissions universelles et n'ont donc pas à faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner.

6) SUR LES BAUX

La Société Absorbée est titulaire de contrats de baux, dont la liste accompagnée d'un état locatif à la date du 31 mars 2019 demeure annexée aux présentes après mention (Annexe n°5).

Le représentant de la Société Absorbante dispense expressément la Société Absorbée de relater plus avant la situation locative de l'Immeuble transmis à l'occasion de la présente fusion, déclarant parfaitement la connaître pour avoir reçu préalablement aux présentes l'état locatif et la copie de l'ensemble des baux.

Le bénéfice de l'intégralité des contrats de location, quelle que soit leur nature, sera transféré de plein droit à la Société Absorbante, du seul fait de la réalisation définitive de la fusion.

7) SUR LES SALAIRES

La SCI BALTHAZAR n'emploie aucun salarié à la date des présentes.

8) SUR LES LITIGES EN COURS

La SCI BALTHAZAR n'est partie à aucun litige, devant quelque juridiction ou instance arbitrale que ce soit, tant en demande qu'en défense.

9) SUR LES CONTRATS EN COURS

Monsieur David SIMON, agissant au nom et pour le compte de la société AGLM IMMO, dispense la SCI BALTHAZAR d'effectuer aux présentes une description de l'ensemble des contrats en cours, qu'elle a pu conclure avec ses mandants, clients, tiers et fournisseurs, déclarant parfaitement les connaître.

Le bénéfice desdits contrats sera transféré à la Société Absorbante lors de la réalisation de la présente opération de fusion.

Le représentant de la Société Absorbée déclare qu'à sa connaissance aucun des contrats souscrits par cette dernière ne comprend de clause ou stipulation « *intuitu personae* » soumettant expressément leur transfert à l'accord des cocontractants.

10) SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS DETENUES PAR LA SCI BALTHAZAR

La Société Absorbée ne détient, directement ou indirectement, aucune participation dans d'autres sociétés.

11) SUR LE NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE LA SCI BALTHAZAR

Les parts sociales de la Société Absorbée ne font l'objet d'aucun nantissement au profit de tiers.

12) SUR LES ENGAGEMENTS FINANCIERS

La Société Absorbée n'a donné aucune caution, ni n'a consenti d'aval ou de garantie.

La Société Absorbée ne bénéficie par ailleurs d'aucune caution ou garantie de quelque nature qu'elle soit.

13) SUR LES DROITS DE PROPRIETE INDUSTRIELLE OU INTELLECTUELLE

La Société Absorbée n'est pas propriétaire d'une marque, brevet, dessin, modèle ou autre droit de propriété industrielle ou intellectuelle.

14) SUR LA SITUATION DE LA SCI BALTHAZAR EN GENERAL

La Société Absorbée n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, de liquidation de biens, de règlement amiable ou de redressement judiciaire, ainsi qu'il résulte (i) d'un certificat de non faillite délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS le 2 avril 2019 et (ii) d'un certificat de non faillite délivré par le Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS le 8 avril 2019, dont une copie demeure annexée aux présentes après mention (Annexe n°6).

Elle est de nationalité française et son siège social est situé en France.

TROISIEME PARTIE CONDITIONS DES APPORTS

A) PROPRIETE ET JOUISSANCE DE L'ACTIF - TRANSMISSION DU PASSIF

La société AGLM IMMO aura la propriété des biens et droits de la SCI BALTHAZAR, en ce compris ceux qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de cette société, à compter du jour où ces apports seront devenus définitifs par suite de la réalisation définitive de la fusion.

Elle en aura la jouissance, quelle que soit ladite Date de Réalisation Définitive, avec effet rétroactif à la Date d'Effet (soit au 1^{er} janvier 2019).

Le patrimoine de la SCI BALTHAZAR, Société Absorbée, devant être dévolu dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation Définitive de la fusion, toutes les opérations actives et passives dont les biens apportés auront pu faire l'objet entre la Date d'Effet et la Date de Réalisation Définitive de la fusion, seront considérées de plein droit comme ayant été faites pour le compte exclusif de la société AGLM IMMO, bénéficiaire de l'apport.

L'ensemble du passif de la SCI BALTHAZAR, à la Date de Réalisation Définitive de la fusion, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires, y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnées par la dissolution de la Société Absorbée, seront transmis à la société AGLM IMMO, Société Absorbante.

Il est précisé :

- que la société AGLM IMMO assumera l'intégralité des dettes et charges de la SCI BALTHAZAR, y compris celles qui pourraient remonter à une date antérieure à la Date d'Effet et qui auraient été omises dans la comptabilité de la SCI BALTHAZAR,

- et que, s'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif pris en charge par la société AGLM IMMO et les sommes effectivement réclamées par les tiers, la société AGLM IMMO serait tenue d'acquitter tout excédent de passif sans recours ni revendication possible de part ni d'autre.

B) RENONCIATION AU PRIVILEGE DE VENDEUR ET A L'ACTION RESOLUTOIRE

Les apports effectués à titre de fusion, notamment les apports immobiliers décrits à l'article 4 de la Deuxième partie ci-dessus, étant faits à la charge, notamment, pour la société AGLM IMMO, absorbante, de payer la totalité du passif de la SCI BALTHAZAR, absorbée, Monsieur André RENAUDIN, ès-qualités, renonce expressément au nom de la SCI BALTHAZAR qu'il représente, au privilège de vendeur et à l'action résolutoire pouvant appartenir à cette dernière du fait de l'apport-fusion.

Monsieur André RENAUDIN, ès-qualités, en renonçant expressément à ce qu'il soit pris inscription au profit de la Société Absorbée à tous services de la publicité foncière, consent toutes décharges utiles à cet effet.

C) CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DES APPORTS

a) La Société Absorbée s'interdit formellement jusqu'à la réalisation définitive de la fusion - si ce n'est avec l'agrément de la Société Absorbante - d'accomplir aucun acte de disposition relatif aux biens apportés et de signer aucun accord, traité ou engagement quelconque les concernant sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, de contracter aucun emprunt, sous quelque forme que ce soit.

b) La Société Absorbante prendra les biens et droits apportés dans leur consistance et leur état à la Date de Réalisation Définitive de la fusion, sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit.

La Société Absorbante bénéficiera de toutes subventions, primes, aides, etc, qui ont pu ou pourront être allouées à la Société Absorbée. Elle accomplira toutes formalités qui seraient nécessaires à l'effet de régulariser la transmission à son profit des biens et droits apportés et de rendre cette transmission opposable aux tiers.

S'il y a lieu, il appartiendra à la Société Absorbante d'obtenir tout agrément des organes sociaux des sociétés dans lesquelles la Société Absorbée détient une participation, qui serait rendu nécessaires du fait de l'existence de toute clause d'agrément ou de préemption, statutaire ou non, restreignant la libre cessibilité des titres des participations apportés.

Le défaut d'agrément ou la préemption ne saurait, en aucune façon, compromettre la validité des présents apports à titre de fusion, ceux-ci devant porter éventuellement sur le produit de l'acquisition des titres des participations apportées qui serait payé en application de la clause d'agrément ou de préemption.

c) La Société Absorbante sera débitrice des créanciers de la Société Absorbée aux lieu et place de celle-ci sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers.

La Société Absorbante succédera à toutes les dettes et charges de la Société Absorbée, même à celles qui remonteraient à une date antérieure à la Date d'Effet qui viendraient à se révéler ou auraient été omises dans la comptabilité.

En conséquence, la Société Absorbante sera tenue de l'acquit du passif pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, du paiement de tous intérêts, comme la Société Absorbée est tenue de le faire et même avec toutes exigibilités anticipées s'il y a lieu.

Elle subira la charge de toutes garanties qui auraient pu être conférées ; elle sera tenue dans les mêmes conditions de l'exécution de tous engagements de cautions et avals qui auraient pu être donnés.

La Société Absorbante supportera en particulier tous impôts, primes d'assurances, contributions, taxes, ainsi que toutes les charges quelconques ordinaires ou extraordinaires qui grèvent ou pourront grever les biens apportés ou sont inhérents à leur propriété ou leur exploitation.

En contrepartie, la Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits résultant au profit de la Société Absorbée des créances contre tous tiers et spécialement dans le bénéfice des inscriptions, nantissements ou autres garanties qui ont pu lui être conférés pour sûreté du remboursement desdites créances.

Dans le cas où il se révélerait une différence en plus ou en moins entre les passifs énoncés aux termes du présent traité de fusion et les sommes réclamées par des tiers et reconnues exigibles, la Société Absorbante sera tenue d'acquitter tout excédent et bénéficiera de toute différence en moins sur ce passif sans revendication possible de part ni d'autre.

La Société Absorbante sera substituée à la Société Absorbée dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, auxquels la Société Absorbée est ou pourrait être partie, et plus particulièrement ceux visés le cas échéant à l'article 8 de la Deuxième partie.

La Société Absorbante fera également son affaire personnelle aux lieu et place de la Société Absorbée sans recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit, de l'exécution ou de la résiliation à ses frais, risques et périls, de tous accords, traités, contrats ou engagements généralement quelconques qui auront pu être souscrits par la Société Absorbée.

d) Après réalisation de la fusion, le représentant de la Société Absorbée à première demande et aux frais de la Société Absorbante, devra, s'il y a lieu, fournir à cette dernière tous concours, signatures et justifications qui pourraient être nécessaires en vue de la régularisation de la transmission des biens compris dans les apports et de l'accomplissement de toutes formalités.

D) CONDITIONS PARTICULIERES - REGIME FISCAL

a) Déclarations générales

Pour la perception des droits d'enregistrement, Monsieur David SIMON et Monsieur André RENAUDIN, ès-qualités, déclarent, chacun pour la société qu'il représente, que les sociétés AGLM IMMO et SCI BALTHAZAR sont des sociétés françaises soumises à l'impôt sur les sociétés.

La présente fusion aura, sur le plan comptable et fiscal, un effet rétroactif au 1er janvier 2019.

b) Au regard des droits d'enregistrement

En application des dispositions de l'article 816-I du Code Général des Impôts, l'opération de fusion absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante sera soumise à la formalité de l'enregistrement, à titre gratuit.

c) Au regard des impôts directs

L'opération prenant effet à l'égard des deux sociétés en présence à la Date d'Effet, les résultats comptables et fiscaux, bénéficiaires ou déficitaires de la Société Absorbée seront compris, à compter de cette date, dans les résultats de la Société Absorbante.

Les parties déclarent placer la fusion sous le régime de l'article 210 A du Code Général des Impôts. En application dudit article, les plus-values nettes et profits dégagés sur l'ensemble des éléments d'actifs apportés, ainsi que les provisions (autres que celles devenues sans objet) ne seront pas soumises à l'impôt sur les sociétés chez la Société Absorbée.

En conséquence, la Société Absorbante prend l'ensemble des engagements prévus à l'article 210 A du Code Général des Impôts, et notamment :

- calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée à la Date d'Effet ;
- reprendre à son passif, le cas échéant, les provisions de la Société Absorbée dont l'imposition aurait été différée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion, les provisions réglementées, ainsi que, le cas échéant, la réserve spéciale où cette société a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à un taux d'imposition réduit de 10%, de 15%, de 18%, de 19% ou de 25%, telle que cette réserve figurera au bilan de la Société Absorbée à la Date d'Effet de la fusion, ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation de cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code Général des Impôts ;
- réintégrer dans ses bénéfices imposables, dans les délais et conditions fixés par l'alinéa 3d de l'article 210-A du Code Général des Impôts, les plus-values éventuellement dégagées sur les biens amortissables qui lui sont apportés, étant ici précisé que la cession d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aura pas encore été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables sont calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport ;
- inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la Société Absorbée. À défaut, elle comprendra dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la Société Absorbée ;
- se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des plus-values et des résultats dont la prise en compte a été différée pour l'imposition de cette société ;

- à cet égard, la Société Absorbante s'engage à joindre à ses déclarations de résultat l'état de suivi des titres transférés sous les mêmes conditions et sanctions que la Société Absorbée, conformément aux dispositions de l'article 219 I.a) ter du Code général des Impôts.

La Société Absorbante s'engage également :

- à reprendre les engagements éventuels de conservation des titres détenus par la Société Absorbée,
- et à reprendre l'ensemble des engagements qui ont pu être souscrits par la Société Absorbée à l'occasion d'opérations antérieures d'apport partiel d'actif, de fusion, de scission ou d'opérations assimilées, le tout de manière à ce que les sursis d'imposition et autres régimes fiscaux de faveur découlant des engagements antérieurement pris par la Société Absorbée ne puissent jamais être remis en cause.

A ce titre, la Société Absorbante s'engage expressément à reprendre et poursuivre l'ensemble des engagements fiscaux qui ont été souscrits par la Société Absorbée.

La Société Absorbante et la Société Absorbée rempliront les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies I et II du Code Général des Impôts.

La Société Absorbante inscrira, s'il y a lieu, les plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables compris dans la fusion, et dont l'imposition est reportée, dans le registre prévu à l'article 54 septies II du Code Général des Impôts.

La Société Absorbée avisera l'administration de sa cessation d'activité dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la première publication de la fusion dans un journal d'annonces légales. Elle établira dans un délai de soixante (60) jours suivant la date de publication de la fusion dans un journal d'annonces légales, la déclaration de cessation d'activité prévue à l'article 201 du CGI, accompagnée de l'état de suivi des plus-values fiscales visé à l'article 54 septies-I du CGI.

Les éléments de l'actif immobilisé ayant été apportés pour leur valeur nette comptable, la Société Absorbante déclare, conformément aux prescriptions de la doctrine administrative (BOI-IS-FUS-30-20 n°10), que, pour ces éléments, elle reprendra à son bilan les écritures comptables de la Société Absorbée (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) et qu'elle continuera de calculer les dotations aux amortissements à partir des valeurs d'origine dans les écritures de la Société Absorbée.

d) Au regard de la T.V.A.

La présente fusion, qui s'analyse en une transmission d'une universalité de biens entre deux personnes morales assujetties redevables de la TVA, sera soumise aux règles définies par l'article 257 bis du Code Général des Impôts commentées par l'instruction administrative du 20 mars 2006 (3 A-6-06), intégrée au Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP) sous les références BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10-20121001.

Les transferts des biens mobiliers d'investissement et de biens immobiliers compris dans le patrimoine apporté, intervenant dans le délai de régularisation prévu à l'article 207 de l'annexe II du

Code Général des Impôts, ne donneront pas lieu, chez la Société Absorbée, aux régularisations du droit à déduction prévu à cet article.

La Société Absorbante sera réputée continuer la personne de la Société Absorbée, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par cette dernière et prévues à l'article 207 III de l'annexe II du Code Général des Impôts. La Société Absorbante sera donc tenue, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction exigibles postérieurement à la transmission des biens composant le patrimoine apporté et qui auraient en principe incombé à la Société Absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même lesdits biens.

La Société Absorbée et la Société Absorbante devront mentionner le montant total hors taxe des livraisons de biens et des prestations de services réalisées dans le cadre de la présente transmission sur leur déclaration respective de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée (ligne « autres opérations non imposables »).

Par ailleurs, la Société Absorbée transférera purement et simplement à la Société Absorbante le crédit de TVA dont elle disposera à la date où elle cessera juridiquement d'exister.

La Société Absorbée déposera dans les trente (30) jours à compter de la fusion (soit à compter de la tenue de la dernière décision collective approuvant la présente opération de fusion) une déclaration de cessation d'activité auprès de la recette des impôts destinataires de ses déclarations mensuelles. Ce délai est porté à soixante (60) jours si elle relève du régime simplifié d'imposition.

e) Autres impôts et taxes

D'une manière générale, la Société Absorbante sera subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée au titre de la déclaration et du paiement de toute taxe, cotisation ou impôt restant éventuellement dus par cette dernière au jour de sa dissolution, mais également dans le bénéfice de tout excédent ou crédit éventuel.

QUATRIEME PARTIE

REMUNERATION DES APPORTS

ABSENCE D'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE AGLM IMMO

DETERMINATION DU BONI DE FUSION

A) ABSENCE D'AUGMENTATION DE CAPITAL – FUSION D'UNE SOCIETE DETENUE A 100%

La fusion par voie d'absorption de la SCI BALTHAZAR devrait être rémunérée par l'attribution d'actions nouvelles à créer par la société AGLM IMMO à titre d'augmentation de son capital social.

Toutefois, la société AGLM IMMO détenant la totalité des parts sociales composant le capital de la SCI BALTHAZAR et ne pouvant détenir elle-même ses propres actions, renonce à cette attribution, de telle sorte qu'en représentation des apports de la SCI BALTHAZAR, il ne sera créé aucune action

nouvelle de la société AGLM IMMO, qui n'augmentera donc pas son capital social à l'occasion de la présente opération de fusion absorption.

B) DETERMINATION DU BONI DE FUSION

La différence entre :

- l'actif net à transmettre par la SCI BALTHAZAR au 31 décembre 2018, soit :	48.110.786,35 €
---	------------------------

et :

- la valeur nette comptable des parts sociales de la SCI BALTHAZAR telle qu'elle ressort des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la société AGLM IMMO, soit :	47.208.794,54 € -----
---	---------------------------------

fait ressortir un <u>boni de fusion</u> de :	901.991,81 €
--	---------------------

CINQUIEME PARTIE

DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE NON SUIVIE DE LIQUIDATION

Du fait de la dévolution de l'intégralité du patrimoine de la SCI BALTHAZAR à la société AGLM IMMO, la SCI BALTHAZAR se trouvera dissoute de plein droit par le seul fait de la réalisation définitive de la fusion, c'est-à-dire à la Date de Réalisation Définitive, par l'approbation du présent projet de fusion par la collectivité des associés de AGLM IMMO, qui entérinera ladite fusion.

L'ensemble du passif de la SCI BALTHAZAR devant être entièrement transmis à la société AGLM IMMO, la dissolution de la SCI BALTHAZAR, du fait de la fusion, ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

SIXIEME PARTIE

REALISATION DE LA FUSION CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente fusion ne deviendra définitive qu'à compter du jour où les conditions suspensives ci-après auront été réalisées (la « **Date de Réalisation Définitive** ») :

- a) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la Société Absorbée, par décisions de l'associé unique de la Société Absorbée ;
- b) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de la Société Absorbante, par l'assemblée générale des associés de la Société Absorbante ;

- c) Approbation, par décisions de l'associé unique de la Société Absorbée, du présent projet de fusion, des apports qu'il contient se traduisant par l'absence de toute rémunération et de toute prime de fusion ;
- d) Approbation, par la collectivité des associés de la Société Absorbante, après avoir constaté la réalisation des conditions suspensives visées aux paragraphes a), b) et c) ci-dessus, du présent projet de fusion, des apports qu'il contient se traduisant par l'absence de toute rémunération et de toute prime de fusion.

En conséquence, la présente opération de fusion deviendra définitive à compter du jour où la dernière des conditions suspensives (visée au paragraphe d) ci-dessus), sera réalisée.

Si la dernière desdites conditions suspensives n'étaient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2019, le présent projet de traité de fusion serait considéré comme nul et non avenue sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre, sans préjudice toutefois de la faculté pour les parties de proroger d'un commun accord ce délai de réalisation.

Les pièces qui constateront la réalisation définitive de l'opération de fusion seront déposées au rang des minutes de l'Office Notarial MONASSIER & ASSOCIES sis à PARIS (7^{ème}), 1 bis avenue de Villars, notamment pour les besoins de la publicité foncière.

Ledit acte de dépôt sera établi à compter de la date de la décision collective des associés de la société AGLM IMMO, Société Absorbante, qui constatera la réalisation définitive de la fusion.

A cet effet, les parties confèrent tous pouvoirs à tout Notaire ou Clerc de l'Office Notarial MONASSIER et ASSOCIES susvisé à l'effet de procéder à ce dépôt de pièces.

SEPTIEME PARTIE

FORMALITES DE PUBLICITE - FRAIS ET DROITS ELECTION DE DOMICILE - POUVOIRS POUR LES FORMALITES

A) FORMALITES DE PUBLICITE - ABSENCE

Le présent projet de fusion ne donnera pas lieu à publicité.

Par conséquent, les créanciers ne pourront pas former opposition à la présente fusion. Toutefois, conformément à l'article 1341-2 du Code civil, les créanciers de la Société Absorbée pourront, en exerçant l'action paulienne, demander que la présente fusion leur soit déclarée inopposable, si cette dernière était réalisée en fraude de leurs droits.

Les créanciers de la Société Absorbante ne pourront pas non plus s'opposer au concours des créanciers de la Société Absorbée sur l'ensemble des biens constituant l'actif de la Société Absorbante après la Date de Réalisation Définitive de la présente fusion. Cependant, comme les créanciers de la Société Absorbée, ils pourront exercer l'action paulienne contre la présente fusion qui aurait été faite dans le but de porter atteinte à leurs droits.

B) FRAIS ET DROITS

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences seront supportés par la société AGLM IMMO, Société Absorbante, ce qui est accepté par Monsieur David SIMON, ès-qualités.

C) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, le représentant des sociétés absorbante et absorbée fait respectivement élection de domicile au siège de la société qu'il représente.

D) POUVOIRS POUR LES FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE

Le présent projet de fusion sera publié au service de la publicité foncière compétent en même temps que le ou les actes postérieurs qui s'y rapporteront.

A cet effet, les parties confèrent d'ores et déjà tous pouvoirs à tout Notaire ou Clerc de l'Office Notarial du Notaire soussigné, pour déposer au rang des minutes de l'Office l'ensemble des pièces constatant la réalisation de tout ou partie des conditions suspensives stipulées au présent traité de fusion, avec ou sans reconnaissance d'écritures et de signatures, pour que :

- lesdits actes acquièrent tous les effets d'un acte authentique et pour qu'il en soit délivré toutes copies authentiques ou exécutoires nécessaires, comme s'ils avaient été établis originellement en la forme authentique, et ce pour les besoins de l'accomplissement des besoins de la publicité foncière,
- le Notaire désigné ci-dessus puisse accomplir les formalités de publicité foncière relatives aux biens et droits immobiliers apportés à titre de fusion, telles qu'elles sont prévues par le décret du 4 Janvier 1995.

Ledit acte de dépôt sera établi à partir de la tenue des décisions collectives des associés de la société AGLM IMMO, Société Absorbante, visé à la Sixième partie du présent projet de traité de fusion, qui constatera la réalisation définitive de la fusion.

Il sera établi ou complété, notamment les origines de propriété des immeubles apportés à titre de fusion qui seraient nécessaires et en fera, si besoin est, une plus ample désignation. Il procédera à la rectification de la désignation, des références cadastrales, de la contenance des biens et droits immobiliers apportés, de l'effet relatif et de l'origine de propriété des immeubles apportés mentionnée dans le présent acte, ceci conformément à ce qui est exposé à l'article 4 de la Deuxième partie qui précède.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout Notaire ou Clerc de l'Office Notarial susvisé à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil.

E) EVALUATION

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la valeur des biens et droits immobiliers transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante, dont la désignation est détaillée à l'article 4 de la Deuxième partie du présent projet, est retenue à QUARANTE SIX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (46.800.000,00 EUR).

HUITIEME PARTIE

ANNEXES AU PROJET DE TRAITE DE FUSION ET CLOTURE

Le présent projet de fusion comporte les annexes suivantes :

Annexe n°1 :	Organigramme du Groupe.
Annexe n°2 :	État au commerce relatif à la Société Absorbée.
Annexe n°3 :	État hypothécaire.
Annexe n°4 :	État des risques et pollutions.
Annexe n°5 :	Etat locatif de la Société Absorbée.
Annexe n°6 :	Certificat de non faillite relatif à la Société Absorbée.

FRAIS

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1 et donnera lieu à la perception d'un droit fixe d'enregistrement de 125 €, au titre des actes innomés.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Requérants affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs convenues. Ils reconnaissent avoir été avertis par le Notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant modification des valeurs.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : MONASSIER & ASSOCIÉS, OFFICE NOTARIAL à PARIS (7ème arrondissement), 1bis, avenue de Villars. Téléphone : 01.53.59.69.00 Télécopie : 01.53.59.69.69 Courriel : monassier.associes@paris.notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis

les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

DONT ACTE sur trente-cinq (35) pages

Comprenant

- renvoi approuvé : /
- blanc barré : /
- barre tirée dans les blancs : /
- ligne entière rayée : /
- nombre rayé : /
- mot rayé : /

Paraphes

Handwritten signature/initials

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Pour la SCI BALTHAZAR
M. André RENAUDIN

Handwritten signature

Pour AGLM IMMO
M. David SIMON

Handwritten signature

Notaire
Me Mourade GUECHI

Handwritten signature