

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 03960

Numéro SIREN : 884 476 045

Nom ou dénomination : FONCIERE BARRES

Ce dépôt a été enregistré le 31/01/2022 sous le numéro de dépôt A2022/004610

# FONCIERE BARRÈS

Société par actions simplifiée  
au capital de 1.153.014,70 euros  
Siège social : 89/97 rue Magenta  
69100 Villeurbanne  
884 476 045 RCS LYON

--

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 6 DECEMBRE 2021

L'An Deux Mille Vingt-et-un, et le Lundi six Décembre à Dix heures, les associés se sont réunis au siège social, en assemblée générale extraordinaire sur convocation de la présidence.

Sont présents :

Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH, représentant 110.256.846 actions en pleine propriété,  
Monsieur Alain HARFI, représentant 553.891 actions en pleine propriété,  
Madame Brigitte KORCHIA, ép. HARFI, représentant 4.490.733 actions en pleine propriété.

Total des actions présentes : 115.301.470 actions en pleine propriété sur les 115.301.470 actions composant le capital social.

Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH, préside la séance en qualité Présidente associée.

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

- Le rapport du Président,
- Le contrat d'apport conclu avec Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH,
- Le rapport du Commissaire aux apports,
- Le texte des résolutions proposées.

Il déclare que ces mêmes pièces ont été mises à la disposition des associés non président plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, ce dont l'assemblée lui donne acte à l'unanimité.

Il précise que le rapport du Commissaire aux apports a été tenu à la disposition des associés dans les délais réglementaires.

Puis le Président rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- Approbation de l'apport de 135 parts sociales de la SCI DU BOIS JENLEV consenti par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH et de son évaluation,
- Approbation de l'apport de 250 parts sociales de la SCI DAPARIS consenti par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH et de son évaluation,
- En vue de rémunérer l'apport susvisé, augmentation du capital d'un montant de 324.059,10 euros,
- Modification corrélative des statuts,
- Pouvoirs à donner.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de la présidence, du contrat d'apport et du rapport du Commissaire aux apports et ouvre la discussion.

JH

AH

BL

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

### **N°1- RESOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture :

- du contrat d'apport en date du 6 Décembre 2021, aux termes duquel Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH, fait apport à la Société de :

- 135 parts sociales qu'elle détient dans le capital social de la société SCI DU BOIS JENLEV, Société Civile Immobilière au capital de 1.500 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484, ledit apport évalué à 186.794,10 euros,
- 250 parts sociales qu'elle détient dans le capital social de la société SCI DAPARIS, Société Civile Immobilière au capital de 5.000 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968, ledit apport évalué à 137.265 euros,

- du rapport de Monsieur Raynald KOOHEN, Commissaire aux apports, désigné à l'unanimité des associés lors de l'assemblée générale en date du 15 Septembre 2021.

Approuve cet apport ainsi que son évaluation.

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

### **N°2- RESOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la présidence et du Commissaire aux apports, décide, à titre de rémunération des apports approuvés au titre de la première résolution d'augmenter le capital social d'un montant de 324.059,10 euros pour le porter de 1.153.014,70 euros à 1.477.073,80 euros par voie de création de 32.405.910 actions nouvelles de 0,01 d'euro de nominal chacune, entièrement libérées, numérotées et attribuées à Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH en rémunération de son apport.

Ces 32.405.910 actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter du 6 Décembre 2021.

L'assemblée générale reconnaît sincère et véritable la déclaration de répartition et de libération des actions nouvelles faite au contrat d'apport par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH.

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

### **N°3- RESOLUTION**

En conséquence de la résolution qui précède, l'assemblée générale décide de modifier comme suit les articles N°7 et N°8 des statuts :

JH

AH

BK

## **« ARTICLE 7 – Apports »**

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté la somme de 454.264,70 euros par apports en nature, selon le contrat d'apport daté du 06 Mai 2020.

Aux termes de décisions de l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 décembre 2020, le capital social a été augmenté d'une somme de 618.750 euros par voie d'apport en nature consenti par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH des biens décrits et évalués ci-après :

- 250 actions qu'elle détient dans le capital de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST, SAS immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 834 123 556, évaluées à 618.750 euros.

Aux termes de décisions de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 Mars 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 80.000 euros par voie d'apport en nature consenti par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH des biens décrits et évalués ci-après :

- 100 actions qu'elle détient dans le capital de la société SUPER BRAND LICENCING, SAS immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 841 936 461, évaluées à 80.000 euros.

Aux termes de décisions de l'assemblée générale extraordinaire en date du 6 Décembre 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 324.059,10 euros par voie d'apport en nature consenti par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH des biens décrits et évalués ci-après :

- 135 parts sociales qu'elle détient dans le capital de la société SCI DU BOIS JENLEV, SCI immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 828 309 484, évaluées à 186.794,10 euros.
- 250 parts sociales qu'elle détient dans le capital de la société SCI DAPARIS, SCI immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 852 066 968, évaluées à 137.265 euros.

Le reste de l'article est inchangé.

## **« ARTICLE 8 - Capital social »**

Le capital social est fixé à la somme de 1.477.073,80 euros (un million quatre cent soixante-dix-sept mille soixante-treize euros et quatre-vingts centimes).

Il est divisé en Cent quarante-sept millions sept cent sept mille trois cent quatre-vingts (147.707.380) actions d'un centime d'euro (0,01) chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

Il est composé de 147.707.380 actions d'apport d'un centime d'euro (0,01) chacune de valeur nominale intégralement libérées, comme convenu lors des contrats d'apports du 06.05.2020, du 18.12.2020, du 29.03.2021 et du 06.12.2021 ci annexés. »

Le reste de l'article est inchangé.

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

## **N°5- RESOLUTION**

L'assemblée délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

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

JH

AH

BR

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

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

Signatures :

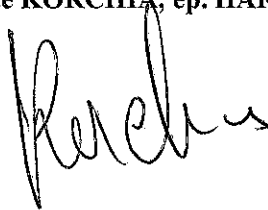
**Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH**  
Présidente associée



**Monsieur Alain HARFI**



**Madame Brigitte KORCHIA, ép. HARFI**



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
LYON  
Le 14/12/2021 Dossier 2022 00000255, référence 6904P61 2021 A 19085  
Enregistrement : 0 € Penalties : 0 €  
Total liquidé : Zero Euro  
Montant reçu : Zero Euro

Annexe :

## CONTRAT D'APPORT

Les soussignées,

**Madame Jessica HARFI**, épouse de Monsieur Yoann, Maklouf BENITAH, demeurant à VILLEURBANNE (69100) 121 rue Château Gaillard, née le 26 Mai 1986 à LYON (8e), mariée le 19 Mai 2015 à Villeurbanne (69100) sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à LYON (2<sup>e</sup>), le 11 Mai 2015 ;

Ci-après dénommée « L'Apporteur »  
D'une part,

ET

**La SAS FONCIERE BARRÈS**,

Société par Actions Simplifiée, au capital de 1.153.014,70 € divisé en 115.301.470 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège social au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 884 476 045, représentée par son Président Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica.

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

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

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

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

JH

AH

BH

Dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, l'apporteur projette d'apporter par voie d'augmentation de capital à la SAS FONCIERE BARRÈS, les participations qu'elle détient dans le capital de différentes sociétés civiles immobilières.

Pour ce faire, il est projeté d'apporter conjointement à la société FONCIERE BARRÈS, Société par actions simplifiée immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045 dont le siège social se trouve au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE, les titres suivants :

➤ Apports de **Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH** :

- ❖ Cent trente-cinq (135) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI DU BOIS JENLEV, Société Civile Immobilière au capital de 1.500 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484 ;
- ❖ Deux cent cinquante (250) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI DAPARIS, Société Civile Immobilière au capital de 5.000 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968 ;

Cette volonté sera réalisée par voie d'apport en nature de la totalité des titres que la soussignée de première part détient dans les sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS, à la SAS FONCIERE BARRÈS.

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

### **2.1 APPORT DES TITRES DE LA SCI DU BOIS JENLEV**

La Société SCI DU BOIS JENLEV est une Société Civile Immobilière au capital de 1.500 € divisé en 150 parts sociales de 10 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484.

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

JH

AH

BE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 14 Mars 2017 pour se terminer à pareille époque de l'année 2116.

La gérance de la société est assurée par Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica.

Le capital de la société SCI DU BOIS JENLEV est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Dylan Harfi	15	10%	4,80						
Jessica Harfi	135	90%	4,80						
Total des parts	150			-			-		

La SCI DU BOIS JENLEV détient le bien immobilier suivant :

- 70 Boulevard Maurice Barrès – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE :

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 70 Boulevard Maurice Barrès, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AD – N° 82 – lieudit 69 rue Charles Laffitte – pour une superficie de 14 ares 52 ca, un bien composé d'un appartement situé dans le bâtiment A au 1er étage (lot 2), d'une cave au premier sous-sol portant le numéro 8 au plan (lot 44), et au deuxième sous-sol, d'un parking double numéros 23/24 (lot 101).

## 2.2 APPORT DES TITRES DE LA SCI DAPARIS

La Société SCI DAPARIS est une Société Civile Immobilière au capital de 5.000 € divisé en 500 parts sociales de 10 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968.

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

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 02 Juillet 2019 pour se terminer à pareille époque de l'année 2118.

La gérance de la société est assurée par Monsieur David Alexandre HARFI.

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

JH                      AH                      BG



	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
David Harfi	250	50%	2,50						
Jessica Harfi	250	50%	2,50						
<b>Total des parts</b>	500			-			-		

La SCI DAPARIS détient les biens immobiliers suivants :

- 16 rue de Cail – 75010 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75010), 16 rue de Cail, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 53 – lieudit 16 rue Cail – pour une superficie de 02 ares 74 ca.

Composé d'une boutique et arrière-boutique situées au rez-de-chaussée (lot 4), de deux caves situées au sous-sol portant le numéro 3 du plan des caves (lot 27), et le numéro 6 (lot 29).

- 18 rue de Cail – 75010 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75010), 18 rue de Cail, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 54 – lieudit 18 rue Cail – pour une superficie de 02 ares 67 ca.

Composé de deux commerces situés au rez-de-chaussée (lot 2 et lot 3).

- 146 Boulevard Montparnasse, et 2, 4, 6 rue Campagne Première – 75014 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75014), 146 Boulevard Montparnasse, et 2, 4, 6 rue Campagne Première, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 43 – lieudit 2 rue Campagne Première – pour une superficie de 08 ares 21 ca.

Composé d'une boutique située au rez-de-chaussée (lot 4), et d'un compartiment situé au sous-sol (lot 78).

### 3. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La Société FONCIERE BARRÈS, Société par Actions Simplifiée, au capital de 1.153.014,70 € divisé en 115.301.470 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045 et représentée par son Président Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica.

JH

AH BH

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

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

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

Son capital social actuel est d'un montant d'un million cent cinquante-trois mille quatorze euros et soixante-dix centimes (1.153.014,70 €) divisé en 115.301.470 actions d'UN CENTIME D'EURO (0,01) chacune, composé d'apports en nature d'un montant total de 1.153.014,70 €.

JH

AH

BC

Suite à l'apport projeté, le capital social sera porté à un million quatre cent soixante-dix-sept mille soixante-treize euros et quatre-vingts centimes (1.477.073,80 €) et sera divisé en 147.707.380 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune, et composé :

- d'apport en nature d'un montant total de 454.264,70 €, libéré à la constitution de la société.
- d'apport en nature des titres de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST pour un montant total de 618.750 €, apporté par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH lors de l'augmentation du capital qui a été décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 Décembre 2020.
- d'apport en nature des titres de la société SUPER BRAND LICENCING pour un montant total de 80.000 €, apporté par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH lors de l'augmentation du capital qui a été décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 Mars 2021.
- d'apport en nature des titres des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS pour un montant total de 324.059,10 €, apporté par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH lors de l'augmentation du capital qui sera décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 Décembre 2021.

#### 4. MONTANT DES APPORTS

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

##### a. Apport des titres de la SCI DU BOIS JENLEV

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 135 parts en pleine propriété x 1.383,66 € =	186.794,10 €
	-----
<b>TOTAL =</b>	<b>186.794,10 €</b>

##### b. Apport des titres de la SCI DAPARIS

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 250 parts en pleine propriété x 549,06 € =	137.265,00 €
	-----
<b>TOTAL =</b>	<b>137.265,00 €</b>

**Montant total des apports :** 324.059,10 €

JH

AM

BL

## **EVALUATION DES APPORTS**

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

Les titres des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS sont apportés à la société FONCIERE BARRÈS pour leur valeur économique.

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

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

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

Ainsi, les évaluations des titres des différentes sociétés ont été établies sur la base d'une valorisation des différents actifs immobiliers détenus par les SCI à partir du rapport d'expertise de la société ISR 26, spécialiste en Gestion et transactions immobilières, sise 78 rue Réaumur – 75002 PARIS, en date du 28 Octobre 2021. A ces valeurs ont été ajoutés les autres éléments d'actif (immobilisations financières et actifs circulants) et ont été retranchés les autres éléments de passif, les autres dettes (financières, fournisseurs, fiscales, sociales et diverses).

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

-pour la SCI DU BOIS JENLEV : 207.549 €, soit une valeur estimée à un montant de 1.383,66 € par part (en pleine propriété).

-pour la SCI DAPARIS : 274.530 €, soit une valeur estimée à un montant de 549,06 € par part (en pleine propriété).

Cette évaluation a été soumise à l'appréciation de Monsieur Raynald KOOHEN, Commissaire aux Apports, désigné à l'unanimité des associés le 15 Septembre 2021.

En conséquence, les apports de Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH, sont évalués à :

- Apport de 135 parts sociales de la SCI DU BOIS JENLEV, évalué à un montant de cent quatre-vingt-six mille sept cent quatre-vingt-quatorze euros et dix centimes (186.794,10 €),
- Apport de 250 parts sociales de la SCI DAPARIS, évalué à un montant de cent trente-sept mille deux cent soixante-cinq euros (137.265,00 €),

JH

AR

BA

Soit un montant total d'apport de 324.059,10 €.

## **II. REMUNERATION DES APPORTS**

L'apport estimé à une valeur globale de 324.059,10 € (trois cent vingt-quatre mille cinquante-neuf euros et dix centimes), sera rémunéré à hauteur de 324.059,10 € par l'émission de 32.405.910 (Trente-deux millions quatre cent cinq mille neuf cent dix) actions de 0,01 € (un centime d'euros) chacune de la société Bénéficiaire de l'apport, la Société FONCIERE BARRÈS, la valeur de l'action n'étant pas différente de sa valeur nominale.

## **III. DECLARATION DE L'APPORTEUR**

L'apporteur soussignée de première part, déclare, pour ce qui le concerne, que :

- les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement ;
- les droits sociaux apportés sont sa propriété légitime ;
- il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission de ces droits sociaux ;
- il a la pleine capacité pour en disposer sur sa simple signature ;
- les sociétés dont les droits sociaux sont apportés n'ont jamais été et ne sont pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires et ne font pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation.

En résumé, rien ne s'oppose à la libre disposition des droits sociaux apportés à la Société FONCIERE BARRÈS bénéficiaire.

Pour sa part, Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH, ès qualités, déclare, au nom de la Société FONCIERE BARRÈS, bénéficiaire, avoir eu parfaite connaissance des opérations effectuées par les sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS depuis le début de l'exercice en cours.

## **IV. PROPRIETE - JOUISSANCE**

La Société FONCIERE BARRÈS aura la propriété des droits sociaux apportés à compter du jour de l'approbation du présent contrat d'apport par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

## **V. DATE D'EFFET**

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation du capital de la société FONCIERE BARRÈS. La date d'effet sera celle de l'approbation par l'Assemblée Générale prévue le 6 Décembre 2021.

JH

AH

BK

## VI. CONDITIONS SUSPENSIVES

### ► Approbation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société FONCIERE BARRÈS.

Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de leur approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la Société FONCIERE BARRÈS, statuant au vu du rapport de Monsieur KOOHEN Raynald Commissaire aux Apports, comportant appréciation de la valeur desdits apports.

Il est expressément convenu que la présente convention ne prendra effet qu'à compter du jour de la réalisation de cette condition suspensive, l'Assemblée Générale Extraordinaire étant prévue ce jour le 6 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

### ► Agrément de la Société SCI DU BOIS JENLEV

Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de l'agrément par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société SCI DU BOIS JENLEV, laquelle étant prévue ce jour le 6 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

### ► Agrément de la Société SCI DAPARIS

Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de l'agrément par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société SCI DAPARIS, laquelle étant prévue ce jour le 6 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

## VII. ASPECT FISCAL

En matière fiscale, l'apporteur personne physique, associée d'une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu, bénéficie du régime du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu notamment à l'article 150-UB II du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme simplement intercalaire. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable qu'au titre de l'année au cours de laquelle intervient un événement de nature à mettre fin au sursis.

L'éventuelle plus-value des titres apportés sera imposée au niveau de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions de la réglementation en vigueur.

JH

AH

BK

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

Du point de vue des droits d'enregistrement, l'opération d'apport réalisée, à l'occasion de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, sera exonérée de droit.

La date d'effet du présent apport, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

## **VIII. ELECTION DE DOMICILE**

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

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

## **IX. AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

## **X. FRAIS**

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

Fait à Villeurbanne,  
Le 621,  
En Cinq originaux.

### **Signatures :**

Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH



La société SAS FONCIERE BARRÈS

Représentée par son Président,  
Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH





**RAPPORT**  
**DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**





Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la convention de désignation à l'unanimité des associés en date du 15 Septembre 2021 (articles L 225-147 du code de Commerce), j'ai été nommé en qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier la valeur des apports devant être effectués à la Société FONCIERE BARRÈS, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045.

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

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

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

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

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

J'examinerai successivement les points suivants :

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

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

## **III- CONCLUSION**

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

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

- SCI DU BOIS JENLEV, société civile immobilière, au capital de 1.500 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484.

- SCI DAPARIS, société civile immobilière, au capital de 5.000 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968.

### **1. Contexte de l'opération**

Aux termes des statuts qui m'ont été présentés, l'apporteur est :

- **Madame Jessica HARFI**,  
Epouse de Monsieur Yoann, Makloul BENITAH, demeurant à VILLEURBANNE (69100) 121 rue Château Gaillard, née le 26 Mai 1986 à LYON (8e), mariée le 19 Mai 2015 à Villeurbanne (69100) sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à LYON (2e), le 11 Mai 2015.

Dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, l'apporteur souhaite procéder à une augmentation de capital de la société holding, la SAS FONCIERE BARRÈS, par apport des titres qu'elle détient dans les sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS.

Pour se faire, il est projeté d'apporter ainsi, dans le cadre d'une augmentation de capital à la société FONCIERE BARRÈS, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045, les titres suivants :

#### **➤ Apports de Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH :**

- ❖ Cent trente-cinq (135) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI DU BOIS JENLEV, Société Civile Immobilière au capital de 1.500 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484 ;
- ❖ Deux cent cinquante (250) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI DAPARIS, Société Civile Immobilière au capital de 5.000 €,

dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968 ;

## 2. Caractéristiques essentielles de l'apport

Les titres apportés représentent des apports en nature purs et simples dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société par Actions Simplifiée de droit français dénommée FONCIERE BARRÈS.

## 3. Caractéristiques de la société dont les titres seront apportés

### - Apport des titres de la SCI DU BOIS JENLEV

L'Apporteur est associée de la société SCI DU BOIS JENLEV, société civile immobilière, au capital de 1.500 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484.

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

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 14 Mars 2017 pour se terminer à pareille époque de l'année 2116.

La gérance de la société est assurée par Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica.

Le capital de la société SCI DU BOIS JENLEV est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Dylan Harfi	15	10%	4,80						
Jessica Harfi	135	90%	4,80						
Total des parts	150			-			-		

La SCI DU BOIS JENLEV détient le bien immobilier suivant :

- 70 Boulevard Maurice Barrès – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE :

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 70 Boulevard Maurice Barrès, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AD – N° 82 – lieudit 69 rue Charles Laffitte – pour une superficie de 14 ares 52 ca, un bien composé d'un appartement situé dans le bâtiment A au 1er étage (lot 2), d'une cave au premier sous-sol portant le numéro 8 au plan (lot 44), et au deuxième sous-sol, d'un parking double numéros 23/24 (lot 101).

- **Apport des titres de la SCI DAPARIS**

L'Apporteur est associée de la société SCI DAPARIS, société civile immobilière, au capital de 5.000 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968.

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

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 02 Juillet 2019 pour se terminer à pareille époque de l'année 2118.

La gérance de la société est assurée par Monsieur David Alexandre HARFI.

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

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
<b>David Harfi</b>	250	50%	2,50						
<b>Jessica Harfi</b>	250	50%	2,50						
<b>Total des parts</b>	500			-			-		

La SCI DAPARIS détient les biens immobiliers suivants :

- 16 rue de Cail – 75010 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75010), 16 rue de Cail, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 53 – lieudit 16 rue Cail – pour une superficie de 02 ares 74 ca.

Composé d'une boutique et arrière-boutique situées au rez-de-chaussée (lot 4), de deux caves situées au sous-sol portant le numéro 3 du plan des caves (lot 27), et le numéro 6 (lot 29).



- 18 rue de Cail – 75010 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75010), 18 rue de Cail, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 54 – lieudit 18 rue Cail – pour une superficie de 02 ares 67 ca.

Composé de deux commerces situés au rez-de-chaussée (lot 2 et lot 3).

- 146 Boulevard Montparnasse, et 2, 4, 6 rue Campagne Première – 75014 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75014), 146 Boulevard Montparnasse, et 2, 4, 6 rue Campagne Première, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 43 – lieudit 2 rue Campagne Première – pour une superficie de 08 ares 21 ca.

Composé d'une boutique située au rez-de-chaussée (lot 4), et d'un compartiment situé au sous-sol (lot 78).

#### **4. Date d'effet de l'apport**

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation de capital de la société FONCIERE BARRÈS. Dès lors, la propriété des droits sociaux et la jouissance des titres prendra effet à compter de la signature de l'assemblée générale extraordinaire constatant l'augmentation de capital.

#### **5. La société Bénéficiaire de l'apport**

Il s'agit de la Société par Actions Simplifiée FONCIERE BARRÈS dont le siège social se trouve au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le capital de la société FONCIERE BARRÈS est divisé en 115.301.470 actions d'un centime d'euro (0,01 €) chacune réparties comme suit :

- Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH, à concurrence de	110.256.846 actions
- Monsieur Alain HARFI, à concurrence de	553.891 actions
- Madame Brigitte KORCHIA, ép. HARFI, à concurrence de	4.490.733 actions
<hr/>	
Total	115.301.470 actions

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

Les comptes servant de base à l'évaluation des titres des sociétés apportés, sont l'arrêté des comptes des sociétés pour l'exercice clos au 31 Décembre 2020.

## **7. Conditions suspensives de la réalisation de l'apport**

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

- Approbation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société FONCIERE BARRÈS, constatant l'augmentation de capital par apports des titres,
- L'agrément de la société bénéficiaire de l'apport en tant que nouvel associé, par les associés de la SCI DU BOIS JENLEV.
- L'agrément de la société bénéficiaire de l'apport en tant que nouvel associé, par les associés de la SCI DAPARIS.

## **8. Régimes juridique et fiscal adoptés**

Le transfert de propriété des titres apportés résultera :

- ❖ de la signature du procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire d'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport par les associés et la modification des statuts subséquente, auxquels sera annexé le présent rapport ;
- ❖ de leur enregistrement au Service des Impôts des Entreprises du siège pour acquérir date certaine,
- ❖ de l'accomplissement de la formalité de publicité dans un journal d'annonces légales pour être opposable aux tiers.

En outre, les formalités subséquentes au greffe du Tribunal de commerce de LYON seront réalisées dans les meilleurs délais et au maximum dans le mois de la signature des actes.

A compter de la signature du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, la société bénéficiaire de l'apport aura la propriété et la jouissance des droits de propriété attachés aux titres de la société apportée et aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque détaché ou mis en distribution.

En matière fiscale, les apporteurs personnes physiques, associés d'une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu, bénéficie du régime du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu notamment à l'article 150-UB II du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme simplement intercalaire. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable qu'au titre de l'année au cours de laquelle intervient un événement de nature à mettre fin au sursis.



L'éventuelle plus-value des titres apportés sera imposée au niveau de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions de la réglementation en vigueur.

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

Du point de vue des droits d'enregistrement, l'opération d'apport réalisée, à l'occasion de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, sera exonérée de droit.

La date d'effet du présent apport, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

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

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

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

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

J'ai obtenu communication de l'arrêté des comptes des sociétés pour les exercices clos au 31 Décembre 2020.

J'ai également eu communication des éléments d'informations concernant les statuts de chaque société concernée par le présent contrat d'apport ainsi que les procédures en cours.

### **1. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport en conformité avec la réglementation comptable**

#### **1.1. Méthode de valorisation**

Les titres détenus par l'Apporteur des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS sont apportés à la société SAS FONCIERE BARRÈS.

Les évaluations des parts sociales des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS ont été réalisées sur la base d'une évaluation patrimoniale de société, par la méthode de l'actif net comptable réévalué.

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

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



d'expertise de la société ISR 26, spécialiste en Gestion et transactions immobilières, sise 78 rue Réaumur – 75002 PARIS, en date du 28 Octobre 2021. A ces valeurs ont été ajoutés les autres éléments d'actif (immobilisations financières et actifs circulants) et ont été retranchés les autres éléments de passif, les autres dettes (financières, fournisseurs, fiscales, sociales et diverses).

En tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, les valeurs ainsi déterminées s'établissent :

- à un montant de 207.549 € pour 100% des parts sociales de la société SCI DU BOIS JENLEV,
- à un montant de 274.530 € pour 100% des parts sociales de la société SCI DAPARIS.

## **1.2. Réalité des apports**

A partir des statuts des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS, j'ai vérifié la réalité de l'origine de la propriété des actions détenues par l'apporteur et le nombre d'actions possédées par elle.

Je me suis procuré la pièce d'identité de l'apporteur personne physique et l'extrait K-bis de moins de trois mois de la société bénéficiaire de l'apport.

J'ai également requis et obtenu soit une attestation notariée du régime matrimonial, soit une copie du livret de famille de l'intéressée pour m'assurer que les actions apportées par cette personne physique sont des biens propres sans nécessité d'intervention d'un conjoint commun en biens, ou lorsqu'il s'agit de biens communs, qu'il y ait bien eu l'autorisation du conjoint.

## **2- Récapitulatif des valeurs d'apport**

Les 150 parts sociales de la société SCI DU BOIS JENLEV ont ainsi été estimées à la valeur de 207.549 € (deux cent sept mille cinq cent quarante-neuf euros) soit à une valeur de 1.383,66 € (mille trois cent quatre-vingt-trois euros et soixante-six centimes) par part sociale.

Les 500 parts sociales de la société SCI DAPARIS ont ainsi été estimées à la valeur de 274.530 € (deux cent soixante-quatorze mille cinq cent trente euros) soit à une valeur de 549,06 € (cinq cent quarante-neuf euros et six centimes) par part sociale.

Le montant total des apports s'élève donc à un montant de :

**-Apport des titres de la SCI DU BOIS JENLEV**

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 135 parts en pleine propriété x 1.383,66 € =	186.794,10 € -----
<b>TOTAL =</b>	<b>186.794,10 €</b>

**-Apport des titres de la SCI DAPARIS**

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 250 parts en pleine propriété x 549,06 € =	137.265,00 € -----
<b>TOTAL =</b>	<b>137.265,00 €</b>

**Montant total des apports : 324.059,10 €**

**3- Nouvelle répartition du capital de la société bénéficiaire de l'apport**

Les apports estimés à une valeur globale de trois cent vingt-quatre mille cinquante-neuf euros et dix centimes (324.059,10 €) seront rémunérés à hauteur de trois cent vingt-quatre mille cinquante-neuf euros et dix centimes (324.059,10 €) par l'émission de 32.405.910 actions d'un centime d'euro (0,01 €) chacune de la société bénéficiaire, la SAS FONCIERE BARRÈS, la valeur de l'action n'étant pas différente de sa valeur nominale.

Le capital de la SAS FONCIERE BARRÈS étant constitué de 115.301.470 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, un nombre de 32.405.910 actions nouvelles seront créées et attribuées de la manière suivante à :

- Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH 32.405.910 actions de valeur nominale de 0,01 € chacune, soit	324.059,10 € ----- 324.059,10 €
---	---------------------------------------

La nouvelle répartition du capital de la société FONCIERE BARRÈS s'établira comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de 1.477.073,80 € (un million quatre cent soixante-dix-sept mille soixante-treize euros et quatre-vingts centimes).

Il est divisé en 147.707.380 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune de valeur nominale, attribuées en proportion de leurs apports, savoir :

- Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH, à concurrence de	142.662.756 actions
- Monsieur Alain HARFI, à concurrence de	553.891 actions
- Madame Brigitte KORCHIA, ép. HARFI, à concurrence de	4.490.733 actions
<hr/>	
Total	147.707.380 actions

#### **4- Total des apports**

**Le total des apports effectués, sous condition suspensive de l'accord des assemblées générales des sociétés SCI DU BOIS JENLEV, SCI DAPARIS et SAS FONCIERE BARRÈS s'élève à 324.059,10 € (TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE CINQUANTE-NEUF EUROS ET DIX CENTIMES).**

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

Nous nous sommes entretenus avec les responsables et les conseils de la société, à propos de l'opération envisagée et du contexte économique, juridique et financier dans laquelle elle se situe.

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

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

### **III- CONCLUSION**

---

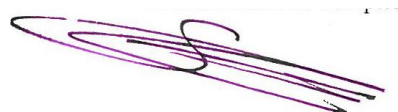
Les vérifications et les travaux effectués me conduisent à considérer l'évaluation retenue pour les apports comme acceptable et non surévaluée, compte tenu de la méthode de l'évaluation retenue.

Aucun litige ou procès en cours propre à altérer la valeur des apports n'a été porté à ma connaissance.

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

**Les contrôles effectués conformément aux normes en usage dans la profession me permettent de considérer qu'à la date des biens apportés le montant des apports, soit à 324.059,10 € (TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE CINQUANTE-NEUF EUROS ET DIX CENTIMES) est au moins égale au nominal des actions à créer.**

**Fait à Neuilly-Sur-Marne  
Le 8 Novembre 2021**



**FONCIERE BARRES**  
Société par Actions Simplifiée  
Au Capital Social de 1.477.073,80 €uros  
89-97, rue Magenta  
69100 VILLEURBANNE  
  
884 476 045 RCS LYON

--

**STATUTS**  
Mis à jour au 6 Décembre 2021



**K2M & Co**  
*97, rue des Frères Lumière*  
*ZI des Chanoux*  
**93330 NEUILLY SUR MARNE**  
*Tel : 01.43.09.26.36*  
*Fax : 01.43.09.63.20*

FONCIERE BARRÈS  
Société par actions simplifiée  
au capital social de 454.264,70 euros  
Siège social : 121 rue Château Gaillard  
69100 VILLEURBANNE

---

## STATUTS

Les soussignés :

**Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica,**

Née le 26 Mai 1986 à Lyon (8°),  
De nationalité Française,  
Demeurant au 121 rue Château Gaillard - 69100 VILLEURBANNE,  
Mariée le 19 Mai 2015 à Villeurbanne (69) à Monsieur BENITAH Yoann, Maklouf, né le 30 Juillet 1982 à Lyon (8°), sous le régime de la séparation de biens suivant un contrat de mariage reçu le 11 Mai 2015 par Maître Valérie BENHAIM, notaire à Lyon (2e).

**Monsieur HARFI Alain,**

Né le 16 Juillet 1953 à Marnia (Algérie),  
De nationalité Française,  
Demeurant au 121 rue Château Gaillard - 69100 VILLEURBANNE,  
Marié le 19 Février 1982 à Lyon (3°) sous le régime matrimonial de la communauté de biens, avec Madame KORCHIA Brigitte, née le 15 Juillet 1961 à Oran (Algérie).

**Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte,**

Née le 15 Juillet 1961 à Oran (Algérie),  
De nationalité Française,  
Demeurant au 121 rue Château Gaillard - 69100 VILLEURBANNE,  
Marié le 19 Février 1982 à Lyon (3°) sous le régime matrimonial de la communauté de biens, avec Monsieur HARFI Alain, né le 16 Juillet 1953 à Marnia (Algérie).

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

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

### **ARTICLE PREMIER - Forme**

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

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

### **ARTICLE 2 - Objet**

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

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

### **ARTICLE 3 - Dénomination**

La dénomination de la Société est : « FONCIERE BARRÈS ».

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

#### **ARTICLE 4 - Siège social**

Le siège social est fixé au : 89/97 rue Magenta - 69100 VILLEURBANNE.

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

#### **ARTICLE 5 - Durée**

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

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

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

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

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

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

### ***TITRE II***

#### ***APPORTS - CAPITAL – ACTIONS***

#### **ARTICLE 7 - Apports**

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

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

• concernant les apports de Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica :

- Deux mille cent quatre-vingt-quinze (2.195) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149, évaluées à 33.130,41 euros ;
- Sept mille trois cent dix-sept (7.317) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972, évaluées à 11.776,91 euros ;



- Trente-deux mille quatorze (32.014) parts sociales de la société SCI 5 FERDINAND, Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606 évaluées à 320.202,38 euros ;
- Cent cinquante-deux (152) parts sociales de la société SCI NESS, Société Civile Immobilière au capital de 4.000 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542, évaluées à 30.400,38 euros ;
- Neuf (9) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201, évaluées à 8.308,37 euros.

● Concernant les apports de Monsieur HARFI Alain :

- Neuf (9) parts sociales détenues en usufruit de la société SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201, évaluées à 5.538,91 euros (Il est apporté concomitamment les neuf parts sociales en nue-propriété).

● concernant les apports de Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte :

- Deux mille cent quatre-vingt-quinze (2.195) parts sociales détenues en usufruit de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149, évaluées à 33.130,41 euros (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-quinze parts sociales en nue-propriété) ;
- Sept mille trois cent dix-sept (7.317) parts sociales détenues en usufruit de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972, évaluées à 11.776,91 euros (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent dix-sept parts sociales en nue-propriété).

**Récapitulation des Apports**

Madame HARFI, ép. BENITAH, Jessica, apporte à la Société la somme de, ci .....	403.818,46 euros
Monsieur HARFI Alain, apporte à la Société la somme de, ci .....	5.538,91 euros
Madame KORCHIA, ép. HARFI, Brigitte, apporte à la Société la somme de, ci .....	44.907,33 euros
	-----
<b>Total des apports formant le capital social :</b>	<b>454.264,70 euros</b>

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté la somme de 454.264,70 euros par apports en nature, selon le contrat d'apport daté du 06 Mai 2020.

Aux termes de décisions de l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 décembre 2020, le capital social a été augmenté d'une somme de 618.750 euros par voie d'apport en nature consenti par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH des biens décrits et évalués ci-après :

- 250 actions qu'elle détient dans le capital de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST, SAS immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 834 123 556, évaluées à 618.750 euros,

Aux termes de décisions de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 Mars 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 80.000 euros par voie d'apport en nature consenti par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH des biens décrits et évalués ci-après :

- 100 actions qu'elle détient dans le capital de la société SUPER BRAND LICENCING, SAS immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 841 936 461, évaluées à 80.000 euros.

Aux termes de décisions de l'assemblée générale extraordinaire en date du 6 Décembre 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 324.059,10 euros par voie d'apport en nature consenti par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH des biens décrits et évalués ci-après :

- 135 parts sociales qu'elle détient dans le capital de la société SCI DU BOIS JENLEV, SCI immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 828 309 484, évaluées à 186.794,10 euros.
- 250 parts sociales qu'elle détient dans le capital de la société SCI DAPARIS, SCI immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 852 066 968, évaluées à 137.265 euros.

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

Le capital social est fixé à la somme de 1.477.073,80 euros (un million quatre cent soixante-dix-sept mille soixante-treize euros et quatre-vingts centimes).

Il est divisé en Cent quarante-sept millions sept cent sept mille trois cent quatre-vingts (147.707.380) actions d'un centime d'euro (0,01) chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

Il est composé de 147.707.380 actions d'apport d'un centime d'euro (0,01) chacune de valeur nominale intégralement libérées, comme convenu lors des contrats d'apports du 06.05.2020, du 18.12.2020, du 29.03.2021 et du 06.12.2021 ci annexés.

- Apports en industrie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes

d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission.

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

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

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

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

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

Les valeurs mobilières émises par la société sont obligatoirement nominatives.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

paraphé, tenu chronologiquement, dénommé « registre de mouvements ».

#### **ARTICLE 13 - Définitions**

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

- a) Cession : signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des valeurs mobilières émises par la Société, à savoir : cession, transmission, échange, apport en Société, fusion et opération assimilée, cession judiciaire, constitution de trusts, nantissement, liquidation, transmission universelle de patrimoine.
- b) Action ou Valeur mobilière : signifie les valeurs mobilières émises par la Société donnant accès de façon immédiate ou différée et de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'un droit au capital et/ou d'un droit de vote de la Société, ainsi que les bons et droits de souscription et d'attribution attachés à ces valeurs mobilières.
- c) Opération de reclassement signifie toute opération de reclassement simple des actions de la Société intervenant à l'intérieur de chacun des groupes d'associés, constitué par chaque Société associée et les sociétés ou entités qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

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

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

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

##### ***ARTICLE 14 - 1 Prémption***

1. Toute cession des actions de la Société même entre associés est soumise au respect du droit de prémption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.
2. L'associé Cédant notifie au Président et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant :
  - le nombre d'actions concernées ;
  - les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux ;
  - le prix et les conditions de la cession projetée.La date de réception de la notification de l'associé Cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de prémption n'ont pas été exercés en totalité sur les actions concernées, le Cédant pourra réaliser librement la cession projetée. "Sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 'Agrément' des statuts."
3. Chaque associé bénéficie d'un droit de prémption sur les actions faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de prémption est exercé par notification au Président dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre d'actions que chaque associé souhaite acquérir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le rachat des actions n'est pas réalisé par les associés non cédants (ou par la ou les personnes qu'ils se seraient substitués) ou par la Société elle-même, en vue d'une cession ultérieure ou de la réduction de son capital dans ce délai d'un mois, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article R 225-68 dernier alinéa du Code de commerce, le titulaire du droit de vote attaché aux actions nominatives louées depuis un mois au moins avant la date de l'insertion de l'avis de convocation doit, même s'il n'en a pas fait la demande, être convoqué à toute assemblée par lettre ordinaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica  
Née le 26 Mai 1986 à Lyon (8°)  
De nationalité Française  
Demeurant au 121 rue Château Gaillard - 69100 VILLEURBANNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## **TITRE VI - DÉCISIONS COLLECTIVES**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **22- 1 Modalités des décisions collectives**

Les décisions collectives sont prises sur convocation ou à l'initiative du Président.

Elles résultent de la réunion d'une assemblée ou d'un procès-verbal signé par tous les associés. Elles peuvent également être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Pendant la période de liquidation de la Société, les décisions collectives sont prises sur convocation ou à l'initiative du Liquidateur.

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

## **22 - 2 Assemblées**

Les associés se réunissent en assemblée sur convocation du Président au siège social ou en tout autre lieu mentionné dans la convocation.

Toutefois, tout associé disposant de plus de 5 % du capital peut demander la convocation d'une assemblée.

La convocation est effectuée par tous moyens de communication écrite 8 jours au moins avant la date de la réunion. Elle indique l'ordre du jour.

Toutefois, l'assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés y consentent.

L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'assemblée.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé ou par un tiers. Les pouvoirs peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique, ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle se rattache.

Le Président de Séance établit un procès-verbal des délibérations devant contenir les mentions prévues à l'article ci-après.

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

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

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

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

## **22 - 4 Information préalable des associés**

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Lorsque les décisions collectives doivent être prises en application de la loi sur le ou les rapports du Président et/ou des Commissaires aux comptes, si la société en est dotée, le ou les rapports doivent être communiqués aux associés 8 jours avant la date d'établissement du procès-verbal de la décision des associés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chaque action supporte les pertes sociales dans les mêmes proportions.

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

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

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

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

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

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

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

Le Liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus

étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les associés.

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 27 - Contestations**

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

### **TITRE IX**

#### **DISPOSITIONS FINALES**

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

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

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au RCS, les associés soussignés donnent mandat exprès à Madame Harfi, épouse Benitah, Jessica, à l'effet :

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

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

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

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

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

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

Aux présentes sont intervenus :

Madame KORCHIA, épouse HARFI, Brigitte et Monsieur HARFI Alain

conjointes communs en biens des apporteurs ci-dessus visés, lesquels ont déclaré avoir été informés de la souscription par leur conjoint de parts sociales au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existant entre eux.

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

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

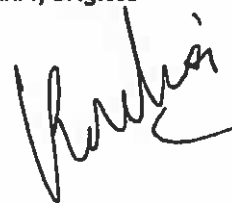
**Madame HARFI, ép. BENITAH, Jessica**  
**(Bon pour acceptation des fonctions de Président)**



**Monsieur HARFI Alain**



**Madame KORCHIA, ép. HARFI, Brigitte**



## CONTRAT D'APPORT

Les soussignés,

- **Monsieur Alain HARFI**, époux de Madame Brigitte KORCHIA, demeurant à Villeurbanne (69100) 121, rue Château Gaillard, né le 16 Juillet 1953 à MARNIA (Algérie) de nationalité Française, marié le 19 Février 1982 à la mairie de LYON (69003) sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union ;
- **Madame Brigitte KORCHIA**, épouse de Monsieur Alain HARFI, demeurant à Villeurbanne (69100) 121, rue Château Gaillard, née le 15 Juillet 1961 à ORAN (Algérie), mariée le 19 Février 1982 à la mairie de LYON (69003) sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union ;
- **Madame Jessica HARFI**, épouse de Monsieur Yoann, Maklouf BENITAH, demeurant à VILLEURBANNE (69100) 121 rue Château Gaillard, née le 26 Mai 1986 à LYON (8e), mariée le 19 Mai 2015 à Villeurbanne (69100) sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à LYON (2<sup>e</sup>), le 11 Mai 2015 ;

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

ET

**La SAS FONCIERE BARRÈS**,  
Société par Actions Simplifiée, au capital de 454.264,70 € divisé en 45.426.470 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège social au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Lyon, représentée par son Président Madame Harfi, épouse Benitah, Jessica.

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

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

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

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

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

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

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

- ❖ Neuf (9) parts sociales qu'il possède en usufruit viager de la société SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201 (Il est apporté concomitamment les neuf parts sociales en nue-propriété).

##### **➤ Apports de Madame Brigitte KORCHIA, épouse HARFI :**

- ❖ Deux mille cent quatre-vingt-quinze (2.195) parts sociales qu'elle possède en usufruit viager de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-quinze (2.195) parts sociales en nue-propriété) ;
- ❖ Sept mille trois cent dix-sept (7.317) parts sociales qu'elle possède en usufruit viager de la Société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro

444 513 972 (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent dix-sept (7.317) parts sociales en nue-propriété).

➤ **Apports de Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH :**

- ❖ Deux mille cent quatre-vingt-quinze (2.195) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI SMILE, Société Civile Immobilière au capital de 1.372 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 442 042 149 (Il est apporté concomitamment les deux mille cent quatre-vingt-quinze parts sociales en usufruit viager) ;
- ❖ Sept mille trois cent dix-sept (7.317) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI 5 DENIS, Société Civile Immobilière au capital de 4.573,50 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 444 513 972 (Il est apporté concomitamment les sept mille trois cent dix-sept parts sociales en usufruit viager) ;
- ❖ Trente-deux mille quatorze (32.014) parts sociales de la société SCI 5 FERDINAND, Société Civile Immobilière au capital de 1.333,93 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 452 425 606 ;
- ❖ Cent cinquante-deux (152) parts sociales de la société SCI NESS, Société Civile Immobilière au capital de 4.000 € dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 4, rue Charles Perrault, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 450 142 542 ;
- ❖ Neuf (9) parts sociales détenues en nue-propriété de la société SCI VICTOR HUGO, Société Civile Immobilière au capital de 3.220 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 121, rue Château Gaillard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 798 209 201 (Il est apporté concomitamment les neuf parts sociales en usufruit viager).

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La SCI SMILE détient le bien immobilier suivant :

- 30 rue des Petits Carreaux – 75002 PARIS :

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

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

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

## 2.2 APPORT DES TITRES DE LA SCI 5 DENIS

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

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

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

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

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

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

La SCI 5 DENIS détient le bien immobilier suivant :

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

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

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

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

#### **a. APPORT DES TITRES DE LA SCI 5 FERDINAND**

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

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

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

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

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

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

La SCI 5 FERDINAND détient le bien immobilier suivant :

- 28-30 Place Saint Ferdinand – 75017 PARIS :

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

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

## 2.4 APPORT DES TITRES DE LA SCI NESS

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

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

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

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

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

	Bien propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi									
Brigitte Harfi									
Jonathan Harfi	1 232	31%	801						
Grégory Harfi	1 232	31%	801						
David Harfi	1 232	31%	801						
Dylan Harfi	152	4%	801						
Jessica Harfi	152	4%	801						
Total des parts	4 000			.			.		

La SCI NESS détient le bien immobilier suivant :

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

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

## 2.5 APPORT DES TITRES DE LA SCI VICTOR HUGO

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

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

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

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

JH AH RK

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

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

La SCI VICTOR HUGO détient le bien immobilier suivant :

- 87 rue de la Haie Coq – 93300 AUBERVILLIERS :

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

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

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

### 3. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La Société FONCIERE BARRÈS, Société par Actions Simplifiée, au capital de 454.264,70 € divisé en 45.426.470 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de LYON et représentée par son Président Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica.

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

- La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,
- La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la

construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Son capital social d'un montant de 454.264,70 € divisé en 45.426.470 actions de 0,01 euros chacune, est composé:

- d'un apport en nature des titres de la société SCI SMILE pour un montant de 66.260,82€, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI 5 DENIS pour un montant de 23.553,83€, reçus lors de la constitution de la société.

- d'un apport en nature des titres de la société SCI 5 FERDINAND pour un montant de 320.202,38€, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI NESS pour un montant de 30.400,38€, reçus lors de la constitution de la société.
- d'un apport en nature des titres de la société SCI VICTOR HUGO pour un montant de 13.847,28€, reçus lors de la constitution de la société.

#### 4. MONTANT DES APPORTS

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

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

- Madame KORCHIA Brigitte, épouse HARFI 2.195 parts en usufruit x 30,187 € x 50% =	33.130,41 €
- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 2.195 parts en nue-propiété x 30,187 € x 50% =	33.130,41 €
<b>TOTAL =</b>	<b>66.260,82 €</b>

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

- Madame KORCHIA Brigitte épouse HARFI 7.317 parts en usufruit x 3,219 € x 50% =	11.776,91 €
- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 7.317 parts en nue-propiété x 3,219 € x 50% =	11.776,91 €
<b>TOTAL =</b>	<b>23.553,83 €</b>



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

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 32.014 parts x 10,002 € =	320.202,38 €
<b>TOTAL =</b>	<b>320.202,38 €</b>

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

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 152 parts x 200,003 € =	30.400,38 €
<b>TOTAL =</b>	<b>30.400,38 €</b>

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

- Monsieur HARFI Alain 9 parts en usufruit x 1.538,587 € x 40% =	5.538,91 €
- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 9 parts en nue-propriété x 1.538,587 € x 60% =	8.308,37 €
<b>TOTAL =</b>	<b>13.847,28 €</b>

**II. EVALUATION DES APPORTS**

**1. EVALUATION DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Monsieur HARFI Alain :	5.538,91 €
--------------------------	------------

- Madame KORCHIA Brigitte épouse HARFI:	44.907,33 €
- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH:	403.818,46 €
<hr/>	
<b>Montant total des apports :</b>	<b>454.264,70 €</b>

### III. REMUNERATION DES APPORTS

L'apport estimé à une valeur globale de 454.264,70 € (Quatre cent cinquante-quatre mille deux cent soixante-quatre Euros, et soixante-dix centimes), sera rémunéré à hauteur de 454.264,70 € par l'émission de 45.426.470 (Quarante-cinq million quatre cent vingt-six mille quatre cent soixante-dix) actions de 0,01 € (un centime d'euros) chacune de la société Bénéficiaire de l'apport, la Société FONCIERE BARRÈS.

### IV. DATE D'EFFET

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

### V. ASPECT FISCAL

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

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

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

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

## VI. ELECTION DE DOMICILE

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

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

## VII. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

## VIII. FRAIS

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

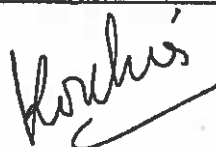
Fait à Villeurbanne,  
Le 6 Mai 2020,  
En Six originaux.

### Signatures :

Monsieur Alain HARFI



Madame Brigitte KORCHIA



Madame Jessica HARFI



La société SAS FONCIERE BARRÈS

Représentée par son Président,  
Madame Jessica HARFI



## **CONTRAT D'APPORT**

*Les soussignés :*

**Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH**

*Née le 26 Mai 1986 à Lyon (69008),*

*De nationalité Française,*

*Domiciliée au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE,*

*Mariée le 19 Mai 2015 à Villeurbanne (69) à Monsieur BENITAH Yoann, Maklouf, né le 30 Juillet 1982 à Lyon (8e), sous le régime de la séparation de biens suivant un contrat de mariage reçu le 11 Mai 2015 par Maître Valérie BENILAIM, notaire à Lyon (2e).*

*Ci-après dénommée « L'Apporteur »  
D'une part,*

*Et*

**La SAS FONCIERE BARRÈS,**

*Société par Actions Simplifiée, au capital de 454.264,70 € divisé en 45.426.470 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège au 121, rue Château Gaillard, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 884 476 045,*

*Représentée par sa Présidente Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH.*

*Ci après dénommée « La société bénéficiaire »  
D'autre part,*

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

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

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

*Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH, projette d'apporter par voie d'augmentation de capital à la SAS FONCIERE BARRÈS les titres qu'elle détient dans le capital de la société :*

- 250 actions qu'elle détient dans le capital de la SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST.*

*En effet, dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, l'apporteur souhaite procéder à une augmentation de capital de sa société, la SAS FONCIERE BARRÈS, par apport des titres qu'elle détient dans la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST.*

*Cette volonté sera réalisée par voie d'apport en nature de la totalité des actions qu'elle détient dans cette société à la SAS FONCIERE BARRÈS.*

## **2. DESCRIPTION DE L'APPORT DES TITRES DE LA SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST**

*Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH est associée dans la Société NINETEEN FIFTY THREE INVEST, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 € dont le siège social se trouve au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 834 123 556.*

*Le capital de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST est divisé en 1.000 actions de dix (10) euros chacune, entièrement libérées réparties comme suit :*

<i>- Monsieur Jonathan HARFI, à concurrence de deux cent cinquante actions, ci</i>	<i>250 actions</i>
<i>- Monsieur Grégory HARFI, à concurrence de deux cent cinquante actions, ci</i>	<i>250 actions</i>
<i>- Monsieur Dylan HARFI, à concurrence de deux cent cinquante actions, ci</i>	<i>250 actions</i>
<i>- Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH à concurrence de deux cent cinquante actions, ci</i>	<i>250 actions</i>

---

<i>Total :</i>	<i>1.000 actions</i>
----------------	----------------------

## **3. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT**

*La société bénéficiaire de l'apport est une Société par Actions Simplifiée immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 884 476 045, la SAS FONCIERE BARRÈS, de droit français, dont le siège est situé au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE. La société a pour objet notamment :*

- « -La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,*
- La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,*
- Et/ou les prestations de service para hôtelières rattachées à l'activité immobilière tels que le gardiennage, la surveillance, l'entretien, le nettoyage et la restauration des biens,*

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

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

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

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

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

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

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

*Son capital social actuel est d'un montant de QUATRE CENT CINQUANTRE-QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUATRE EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (454.264,70 €) divisé en quarante-cinq millions quatre cent vingt-six mille quatre cent soixante-dix (45.426.470) actions d'UN CENTIME D'EURO (0,01) chacune, composé d'apports en nature d'un montant total de 454.264,70 €, libérés à la constitution de la société.*

*Suite à l'apport projeté, le capital social sera porté à un million soixante-treize mille quatorze euros et soixante-dix centimes (1.073.014,70 €) et sera divisé en 107.301.470 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune, et composé :*

- d'apports en nature d'un montant total de 454.264,70 €, libéré à la constitution de la société.*
- d'apports en nature des titres de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST pour un montant total de 618.750 €, apporté par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH lors de l'augmentation du capital qui sera décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 Décembre 2020.*

#### **4. MONTANT DE L'APPORT**

*Le montant de l'apport tel qu'évalué au paragraphe II des présentes s'établit comme suit :*

- Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH	
250 actions de la SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST x 2.475 € =	618.750 €

Total des apports :

Six cent dix-huit mille sept cent cinquante euros, ci :	618.750 €
	=====

## II. EVALUATION DES APPORTS

L'évaluation des actions de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST a été réalisée sur la base de L'EbitDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) qui désigne les revenus de l'entreprise, avant charges financières, amortissements, impôts et provisions. C'est le résultat brut du processus d'exploitation, l'EbitDA est l'équivalent de l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE).

L'objectif est d'exclure tout ce qui n'est pas lié au fonctionnement habituel de l'entreprise. Pour le calculer, il convient de prendre le résultat opérationnel de l'entreprise et de rajouter les amortissements et provisions éventuelles ainsi que les impôts et taxes. A noter que les dotations aux provisions sur stocks et créances clients ne doivent pas être retirées, car elles font partie du fonctionnement normal de l'entreprise. La notion d'EbitDA se rapproche de la notion d'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) qui est couramment utilisée en France.

Le prix de cession convenu s'exprime souvent en multiple d'EbitDA. Pour un acquéreur, il s'agit d'une formule simple pour calculer le nombre d'années nécessaires pour obtenir le retour sur investissement. Les banques sont très attentives à ne prêter qu'un multiple raisonnable de l'EbitDA, afin de s'assurer que la capacité de remboursement est bien présente. L'EbitDA est un ratio universel : l'ensemble des acteurs impliqués dans une valorisation ou une cession d'entreprise parlent le même langage.

La valorisation des titres s'est faite à partir d'un multiple de l'EBITDA calculé sur la base de l'arrêté des comptes des sociétés pour les exercices clos au 31 Décembre 2018, 31 Décembre 2019 ainsi que d'une situation provisoire extrapolée au 31 Décembre 2020. A cette valeur calculée pour chacune des années, a été rajoutée la trésorerie nette de l'entreprise ou retranchée la dette nette de l'entreprise.

Le multiple de l'EBITDA retenu est un coefficient 6, compte tenu de plusieurs critères : la perspective d'évolution, le risque lié à une procédure en cours concernant une des marques commercialisées, ainsi que l'impact de la pandémie COVID-19.

La valeur des titres de la société se calcule par la somme algébrique de deux éléments :

- la moyenne pondérée de l'EBITDA sur trois ans pour tenir compte de la baisse d'activité de la société entre 2018 et 2020 (coef 3 pour 2020, coef 2 pour 2019 et coef 1 pour 2018)
- la Trésorerie nette (Dette nette si négative).

Pour la société SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST, la valeur ainsi déterminée s'établit à un montant de 2.475.347,20 € arrondi à 2.475.000 € pour 100% des actions.



*Cette évaluation a été soumise à l'appréciation de Monsieur Raynald KOOHEN, Commissaire aux Apports, désigné à l'unanimité des associés le 15 octobre 2020.*

*En conséquence, les apports de Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH titulaire de 250 actions de la SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST sont évalués à un montant total de six cent dix-huit mille sept cent cinquante euros (618.750 €).*

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

*Les apports estimés à une valeur globale de six cent dix-huit mille sept cent cinquante Euros (618.750 €) euros sont rémunérés à hauteur de six cent dix-huit mille sept cent cinquante Euros (618.750 €) par l'émission de 61.875.000 actions d'UN CENTIME D'EURO (0,01) chacune de la société bénéficiaire, la SAS FONCIERE BARRÈS.*

### **IV. DECLARATION DE L'APPORTEUR**

*L'apporteur soussigné de première part, déclare, pour ce qui le concerne, que :*

- *les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement ;*
- *les droits sociaux apportés sont sa propriété légitime ;*
- *il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission de ces droits sociaux ;*
- *il a la pleine capacité pour en disposer sur sa simple signature ;*
- *les sociétés dont les droits sociaux sont apportés n'ont jamais été et ne sont pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires et ne font pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation.*

*En résumé, rien ne s'oppose à la libre disposition des droits sociaux apportés à la Société FONCIERE BARRÈS bénéficiaire.*

*Pour sa part, Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH, ès qualités, déclare, au nom de la Société FONCIERE BARRÈS, bénéficiaire, avoir eu parfaite connaissance des opérations effectuées par la Société NINETEEN FIFTY THREE INVEST depuis le début de l'exercice en cours.*

### **V. PROPRIETE – JOUISSANCE**

*La Société FONCIERE BARRÈS aura la propriété des droits sociaux apportés à compter du jour de l'approbation du présent contrat d'apport par l'Assemblée Générale Extraordinaire.*

*Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.*

## **VI. DATE D'EFFET**

*Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation du capital de la société FONCIERE BARRÈS. La date d'effet sera celle de l'approbation par l'Assemblée Générale prévue le 18 Décembre 2020.*

## **VII. CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **➤ Approbation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société FONCIERE BARRÈS.**

*Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de leur approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la Société FONCIERE BARRÈS, statuant au vu du rapport de Monsieur KOOHEN Raynald Commissaire aux Apports, comportant appréciation de la valeur desdits apports.*

*Il est expressément convenu que la présente convention ne prendra effet qu'à compter du jour de la réalisation de cette condition suspensive, l'Assemblée Générale Extraordinaire étant prévue ce jour le 18 Décembre 2020, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.*

### **➤ Agrément de la Société NINETEEN FIFTY THREE INVEST**

*Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de l'agrément par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST, laquelle étant prévue ce jour le 18 Décembre 2020, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.*

## **VIII. ASPECT FISCAL**

*Sur le plan fiscal, l'apporteur entend bénéficier d'un report d'imposition et notamment des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.*

*Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme reportée. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable qu'au titre de l'année au cours de laquelle intervient un événement de nature à mettre fin au report.*

*Toutefois, ce report d'imposition est subordonné à la production par l'apporteur d'un état qui doit être joint à sa déclaration de revenus souscrite au titre de l'année au cours de laquelle l'apport a été réalisé.*

## **IX. ELECTION DE DOMICILE**

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

- L'apporteur : à son domicile indiqué en entête des présentes
- la société bénéficiaire en son siège social indiqué en entête des présentes.

#### **X. AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

#### **XI. FRAIS**

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

*Fait à Villeurbanne  
En Cinq Originaux  
Le 18 Décembre 2020.*

#### **Signatures :**

**La société SAS FONCIERE BARRÈS**  
*Représentée par son Président  
Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH*



**Mme Jessica HARFI, ép. BENITAH**



## **CONTRAT D'APPORT**

*Les soussignés :*

**Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH**

*Née le 26 Mai 1986 à Lyon (69008),*

*De nationalité Française,*

*Domiciliée au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE,*

*Mariée le 19 Mai 2015 à Villeurbanne (69) à Monsieur Yoann, Maklouf BENITAH, né le 30 Juillet 1982 à Lyon (8e), sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à LYON (2e), le 11 Mai 2015.*

*Ci-après dénommée « L'Apporteur »*

*D'une part,*

*Et*

**La SAS FONCIERE BARRÈS,**

*Société par Actions Simplifiée, au capital de 1.073.014,70 € divisé en 107.301.470 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 884 476 045,*

*Représentée par son Président Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH.*

*Ci après dénommée « La société bénéficiaire »*

*D'autre part,*

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

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

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

*Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH, projette d'apporter par voie d'augmentation de capital à la SAS FONCIERE BARRÈS les 100 actions qu'elle détient dans le capital de la SAS SUPER BRAND LICENCING.*

*En effet, dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, l'apporteur souhaite procéder à une augmentation de capital de sa société, la SAS FONCIERE BARRÈS, par apport des titres qu'elle détient dans la société SUPER BRAND LICENCING.*

*Cette volonté sera réalisée par voie d'apport en nature de la totalité des actions qu'elle détient dans cette société à la SAS FONCIERE BARRÈS.*

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

### **2.1- APPORT DES TITRES DE LA SAS SUPER BRAND LICENCING**

*Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH est associée dans la Société SUPER BRAND LICENCING, Société par Actions Simplifiée au capital de 150.000 € dont le siège social se trouve au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 841 936 461.*

*Le capital de la société SUPER BRAND LICENCING est divisé en 1.500 actions de cent (100) euros chacune, entièrement libérées réparties comme suit :*

<i>- La société FINANFIAR, à concurrence de mille actions, ci</i>	<i>1.000 actions</i>
<i>- Monsieur Jonathan HARFI, à concurrence de cent actions, ci</i>	<i>100 actions</i>
<i>- Monsieur Grégory HARFI, à concurrence de cent actions, ci</i>	<i>100 actions</i>
<i>- Monsieur Dylan HARFI, à concurrence de cent actions, ci</i>	<i>100 actions</i>
<i>- Monsieur David, Alexandre HARFI, à concurrence de cent actions, ci</i>	<i>100 actions</i>
<i>- Madame Jessica HARFI, à concurrence de cent actions, ci</i>	<i>100 actions</i>
<i>Total :</i>	<i>1.500 actions</i>

## **3. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT**

*La société bénéficiaire de l'apport est une Société par Actions Simplifiée immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 884 476 045, la SAS FONCIERE BARRÈS, de droit français, dont le siège est situé au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE. La société a pour objet notamment :*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Son capital social actuel est d'un montant de 1.073.014,70 € divisé en 107.301.470 actions d'UN CENTIME D'EURO (0,01) chacune, composé d'apports en nature d'un montant total de 1.073.014,70 €, libérés à la constitution de la société et lors de l'augmentation du capital en date du 18 Décembre 2020.*

*Suite à l'apport projeté, le capital social sera porté à 1.153.014,70 € et sera divisé en 115.301.470 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune, et composé :*

- d'apport en nature d'un montant total de 454.264,70 €, libéré à la constitution de la société.*
- d'apport en nature des titres de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST pour un montant total de 618.750 €, apporté par Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH, lors de l'augmentation du capital décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 Décembre 2020.*

- d'apport en nature des titres de la société SUPER BRAND LICENCING pour un montant total de 80.000 €, apporté par Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH, lors de l'augmentation du capital qui sera décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 Mars 2021.

#### 4. MONTANT DE L'APPORT

*Le montant de l'apport tel qu'évalué au paragraphe II des présentes s'établit comme suit :*

- Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH  
 100 actions de la SAS SUPER BRAND LICENCING x 800 € = 80.000 €

**Total des apports :**  
**Quatre-vingt mille euros, ci :** 80.000 €

=====

## II. EVALUATION DES APPORTS

*L'évaluation des actions de la société SUPER BRAND LICENCING a été réalisée sur la base de L'EbitDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) qui désigne les revenus de l'entreprise, avant charges financières, amortissements, impôts et provisions. C'est le résultat brut du processus d'exploitation, l'EbitDA est l'équivalent de l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE).*

*L'objectif est d'exclure tout ce qui n'est pas lié au fonctionnement habituel de l'entreprise. Pour le calculer, il convient de prendre le résultat opérationnel de l'entreprise et de rajouter les amortissements et provisions éventuelles ainsi que les impôts et taxes. A noter que les dotations aux provisions sur stocks et créances clients ne doivent pas être retirées, car elles font partie du fonctionnement normal de l'entreprise. La notion d'EbitDA se rapproche de la notion d'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) qui est couramment utilisée en France.*

*Le prix de cession convenu s'exprime souvent en multiple d'EbitDA. Pour un acquéreur, il s'agit d'une formule simple pour calculer le nombre d'années nécessaires pour obtenir le retour sur investissement. Les banques sont très attentives à ne prêter qu'un multiple raisonnable de l'EbitDA, afin de s'assurer que la capacité de remboursement est bien présente. L'EbitDA est un ratio universel : l'ensemble des acteurs impliqués dans une valorisation ou une cession d'entreprise parlent le même langage.*

*La valorisation des titres s'est faite à partir d'un multiple de l'EBITDA calculé sur la base de l'arrêté des comptes des sociétés pour les exercices clos au 31 Décembre 2018, 31 Décembre 2019 ainsi que d'une situation provisoire extrapolée au 31 Décembre 2020. A cette valeur calculée pour chacune des années, a été rajoutée la trésorerie nette de l'entreprise ou retranchée la dette nette de l'entreprise.*

*Le multiple de l'EBITDA retenu est un coefficient 4, compte tenu de plusieurs critères : la perspective d'évolution, le risque lié à une procédure en cours concernant une des marques possédées par la société, ainsi que l'impact de la pandémie COVID-19.*

*La valeur des titres de chaque société se calcule par la somme algébrique de deux éléments :*

*-la moyenne de l'EBITDA sur trois ans,*

*-la Trésorerie nette (Dettes nettes si négatives),*

*-une décote supplémentaire pour tenir compte d'un risque relatif à une procédure en cours à l'encontre d'une des marques.*

*Pour la société SUPER BRAND LICENCING, la valeur ainsi déterminée s'établit à un montant de 1.195.216 € arrondi à 1.200.000 € pour 100% des actions.*

*Cette évaluation a été soumise à l'appréciation de Monsieur Raynald KOOHEN, Commissaire aux Apports, désigné à l'unanimité des associés le 25 Janvier 2021.*

*En conséquence, l'apport de Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH, titulaire de 100 actions de la SAS SUPER BRAND LICENCING est évalué à un montant total de quatre-vingt mille euros (80.000 €).*

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

*L'apport estimé à une valeur globale de quatre-vingt mille euros (80.000 €) euros est rémunéré à hauteur de quatre-vingt mille euros (80.000 €) par l'émission de 8.000.000 actions d'UN CENTIME D'EURO (0,01) chacune de la société bénéficiaire, la SAS FONCIERE BARRÈS.*

### **IV. DECLARATION DE L'APPORTEUR**

*L'apporteur soussignée de première part, déclare, pour ce qui le concerne, que :*

- les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement ;*
- les droits sociaux apportés sont sa propriété légitime ;*
- il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission de ces droits sociaux ;*
- il a la pleine capacité pour en disposer sur sa simple signature ;*
- la société dont les droits sociaux sont apportés n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires et ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation.*

*En résumé, rien ne s'oppose à la libre disposition des droits sociaux apportés à la Société FONCIERE BARRÈS bénéficiaire.*



*Pour sa part, Madame Jessica HARFI, ép. BENTAH, ès qualités, déclare, au nom de la Société FONCIERE BARRÈS, bénéficiaire, avoir eu parfaite connaissance des opérations effectuées par la Société SUPER BRAND LICENCING depuis le début de l'exercice en cours.*

#### **V. PROPRIETE – JOUISSANCE**

*La Société FONCIERE BARRÈS aura la propriété des droits sociaux apportés à compter du jour de l'approbation du présent contrat d'apport par l'Assemblée Générale Extraordinaire.*

*Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.*

#### **VI. DATE D'EFFET**

*Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation du capital de la société FONCIERE BARRÈS. La date d'effet sera celle de l'approbation par l'Assemblée Générale prévue le 29 Mars 2021.*

#### **VII. CONDITIONS SUSPENSIVES**

- *Approbation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société FONCIERE BARRÈS.*

*Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de leur approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la Société FONCIERE BARRÈS, statuant au vu du rapport de Monsieur KOOHEN Raynald Commissaire aux Apports, comportant appréciation de la valeur desdits apports.*

*Il est expressément convenu que la présente convention ne prendra effet qu'à compter du jour de la réalisation de cette condition suspensive, l'Assemblée Générale Extraordinaire étant prévue ce jour le 29 Mars 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.*

- *Agrément de la Société SUPER BRAND LICENCING.*

*L'apport faisant l'objet du présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'agrément par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société SUPER BRAND LICENCING, laquelle étant prévue ce jour le 29 Mars 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.*

#### **VIII. ASPECT FISCAL**

*Sur le plan fiscal, l'apporteur entend bénéficier d'un report d'imposition et notamment des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.*

*Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme reportée. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable*

qu'au titre de l'année au cours de laquelle intervient un événement de nature à mettre fin au report.

Toutefois, ce report d'imposition est subordonné à la production par l'apporteur d'un état qui doit être joint à sa déclaration de revenus souscrite au titre de l'année au cours de laquelle l'apport a été réalisé.

#### **IX. ELECTION DE DOMICILE**

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

- L'apporteur : à son domicile indiqué en entête des présentes
- la société bénéficiaire en son siège social indiqué en entête des présentes.

#### **X. AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

#### **XI. FRAIS**

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

Fait à Villeurbanne,  
En Cinq Originaux  
Le 29 Mars 2021.

#### **Signatures :**

La société SAS FONCIERE BARRÈS  
Représentée par son Président  
Madame Jessica HARFI épouse BENITAH



Mme Jessica HARFI, ép. BENITAH



Annexe :

## CONTRAT D'APPORT

Les soussignées,

**Madame Jessica HARFI**, épouse de Monsieur Yoann, Makloul BENITAH, demeurant à VILLEURBANNE (69100) 121 rue Château Gaillard, née le 26 Mai 1986 à LYON (8e), mariée le 19 Mai 2015 à Villeurbanne (69100) sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à LYON (2<sup>e</sup>), le 11 Mai 2015 ;

Ci-après dénommée « L'Apporteur »  
D'une part,

ET

**La SAS FONCIERE BARRÈS,**

Société par Actions Simplifiée, au capital de 1.153.014,70 € divisé en 115.301.470 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège social au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 884 476 045, représentée par son Président Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica.

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

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

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

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

JH

AH

BK

Dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, l'apporteur projette d'apporter par voie d'augmentation de capital à la SAS FONCIERE BARRÈS, les participations qu'elle détient dans le capital de différentes sociétés civiles immobilières.

Pour ce faire, il est projeté d'apporter conjointement à la société FONCIERE BARRÈS, Société par actions simplifiée immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045 dont le siège social se trouve au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE, les titres suivants :

➤ **Apports de Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH :**

- ❖ Cent trente-cinq (135) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI DU BOIS JENLEV, Société Civile Immobilière au capital de 1.500 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484 ;
- ❖ Deux cent cinquante (250) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI DAPARIS, Société Civile Immobilière au capital de 5.000 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968 ;

Cette volonté sera réalisée par voie d'apport en nature de la totalité des titres que la soussignée de première part détient dans les sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS, à la SAS FONCIERE BARRÈS.

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

### **2.1 APPORT DES TITRES DE LA SCI DU BOIS JENLEV**

La Société SCI DU BOIS JENLEV est une Société Civile Immobilière au capital de 1.500 € divisé en 150 parts sociales de 10 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484.

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

JH

AH

BL

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 14 Mars 2017 pour se terminer à pareille époque de l'année 2116.

La gérance de la société est assurée par Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica.

Le capital de la société SCI DU BOIS JENLEV est actuellement réparti de la manière suivante:

	Plaine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Dylan Harfi	15	10%	4,80						
Jessica Harfi	135	90%	4,80						
Total des parts	150			-			-		

La SCI DU BOIS JENLEV détient le bien immobilier suivant :

- 70 Boulevard Maurice Barrès – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE :

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 70 Boulevard Maurice Barrès, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AD – N° 82 – lieudit 69 rue Charles Laffitte – pour une superficie de 14 ares 52 ca, un bien composé d'un appartement situé dans le bâtiment A au 1er étage (lot 2), d'une cave au premier sous-sol portant le numéro 8 au plan (lot 44), et au deuxième sous-sol, d'un parking double numéros 23/24 (lot 101).

## 2.2 APPORT DES TITRES DE LA SCI DAPARIS

La Société SCI DAPARIS est une Société Civile Immobilière au capital de 5.000 € divisé en 500 parts sociales de 10 € chacune, dont le siège social se trouve à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968.

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

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 02 Juillet 2019 pour se terminer à pareille époque de l'année 2118.

La gérance de la société est assurée par Monsieur David Alexandre HARFI.

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

JH

AH

BL

	Meine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
David Harfi	250	50%	2,50						
Jessica Harfi	250	50%	2,50						
Total des parts	500			-			-		

La SCI DAPARIS détient les biens immobiliers suivants :

- 16 rue de Cail – 75010 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75010), 16 rue de Cail, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 53 – lieudit 16 rue Cail – pour une superficie de 02 ares 74 ca.

Composé d'une boutique et arrière-boutique situées au rez-de-chaussée (lot 4), de deux caves situées au sous-sol portant le numéro 3 du plan des caves (lot 27), et le numéro 6 (lot 29).

- 18 rue de Cail – 75010 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75010), 18 rue de Cail, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 54 – lieudit 18 rue Cail – pour une superficie de 02 ares 67 ca.

Composé de deux commerces situés au rez-de-chaussée (lot 2 et lot 3).

- 146 Boulevard Montparnasse, et 2, 4, 6 rue Campagne Première – 75014 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75014), 146 Boulevard Montparnasse, et 2, 4, 6 rue Campagne Première, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 43 – lieudit 2 rue Campagne Première – pour une superficie de 08 ares 21 ca.

Composé d'une boutique située au rez-de-chaussée (lot 4), et d'un compartiment situé au sous-sol (lot 78).

### 3. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La Société FONCIERE BARRÈS, Société par Actions Simplifiée, au capital de 1.153.014,70 € divisé en 115.301.470 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045 et représentée par son Président Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica.

JH

AN

BK

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

- La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,
- La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,
- Et/ou les prestations de service para hôtelières rattachées à l'activité immobilière tels que le gardiennage, la surveillance, l'entretien, le nettoyage et la restauration des biens,
- L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille pour son propre compte de valeurs mobilières et autres droits sociaux et notamment la gestion de titres,

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

- La vente de tout ou partie du patrimoine dans le cadre de sa gestion.
- La réalisation de prestations de services telles que les études, le management, la formation et toutes autres prestations de services conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.
- Le commissionnement, l'intermédiation et l'apport d'affaires
- La société pourra également garantir tout engagement souscrit par ses associés directs et indirects ainsi que par toute société contrôlée directement ou indirectement par ces derniers, et à cette fin se porter caution ou consentir toute sûreté personnelle ou réelle sur les actifs lui appartenant.
- Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

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

Son capital social actuel est d'un montant d'un million cent cinquante-trois mille quatorze euros et soixante-dix centimes (1.153.014,70 €) divisé en 115.301.470 actions d'UN CENTIME D'EURO (0,01) chacune, composé d'apports en nature d'un montant total de 1.153.014,70 €.

JH

AH

BK

Suite à l'apport projeté, le capital social sera porté à un million quatre cent soixante-dix-sept mille soixante-treize euros et quatre-vingts centimes (1.477.073,80 €) et sera divisé en 147.707.380 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune, et composé :

- d'apport en nature d'un montant total de 454.264,70 €, libéré à la constitution de la société.
- d'apport en nature des titres de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST pour un montant total de 618.750 €, apporté par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH lors de l'augmentation du capital qui a été décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 Décembre 2020.
- d'apport en nature des titres de la société SUPER BRAND LICENCING pour un montant total de 80.000 €, apporté par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH lors de l'augmentation du capital qui a été décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 Mars 2021.
- d'apport en nature des titres des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS pour un montant total de 324.059,10 €, apporté par Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH lors de l'augmentation du capital qui sera décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 Décembre 2021.

#### 4. MONTANT DES APPORTS

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

##### a. Apport des titres de la SCI DU BOIS JENLEV

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 135 parts en pleine propriété x 1.383,66 € =	186.794,10 €
	-----
<b>TOTAL =</b>	<b>186.794,10 €</b>

##### b. Apport des titres de la SCI DAPARIS

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 250 parts en pleine propriété x 549,06 € =	137.265,00 €
	-----
<b>TOTAL =</b>	<b>137.265,00 €</b>

**Montant total des apports :** 324.059,10 €

JH

AH

BC



## **EVALUATION DES APPORTS**

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

Les titres des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS sont apportés à la société FONCIERE BARRÈS pour leur valeur économique.

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

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

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

Ainsi, les évaluations des titres des différentes sociétés ont été établies sur la base d'une valorisation des différents actifs immobiliers détenus par les SCI à partir du rapport d'expertise de la société ISR 26, spécialiste en Gestion et transactions immobilières, sise 78 rue Réaumur – 75002 PARIS, en date du 28 Octobre 2021. A ces valeurs ont été ajoutés les autres éléments d'actif (immobilisations financières et actifs circulants) et ont été retranchés les autres éléments de passif, les autres dettes (financières, fournisseurs, fiscales, sociales et diverses).

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

-pour la SCI DU BOIS JENLEV : 207.549 €, soit une valeur estimée à un montant de 1.383,66 € par part (en pleine propriété).

-pour la SCI DAPARIS : 274.530 €, soit une valeur estimée à un montant de 549,06 € par part (en pleine propriété).

Cette évaluation a été soumise à l'appréciation de Monsieur Raynald KOOHEN, Commissaire aux Apports, désigné à l'unanimité des associés le 15 Septembre 2021.

En conséquence, les apports de Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH, sont évalués à :

- Apport de 135 parts sociales de la SCI DU BOIS JENLEV, évalué à un montant de cent quatre-vingt-six mille sept cent quatre-vingt-quatorze euros et dix centimes (186.794,10 €),
- Apport de 250 parts sociales de la SCI DAPARIS, évalué à un montant de cent trente-sept mille deux cent soixante-cinq euros (137.265,00 €),

JH

AH

B4

Soit un montant total d'apport de 324.059,10 €.

## **II. REMUNERATION DES APPORTS**

L'apport estimé à une valeur globale de 324.059,10 € (trois cent vingt-quatre mille cinquante-neuf euros et dix centimes), sera rémunéré à hauteur de 324.059,10 € par l'émission de 32.405.910 (Trente-deux millions quatre cent cinq mille neuf cent dix) actions de 0,01 € (un centime d'euros) chacune de la société Bénéficiaire de l'apport, la Société FONCIERE BARRÈS, la valeur de l'action n'étant pas différente de sa valeur nominale.

## **III. DECLARATION DE L'APPORTEUR**

L'apporteur soussignée de première part, déclare, pour ce qui le concerne, que :

- les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement ;
- les droits sociaux apportés sont sa propriété légitime ;
- il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission de ces droits sociaux ;
- il a la pleine capacité pour en disposer sur sa simple signature ;
- les sociétés dont les droits sociaux sont apportés n'ont jamais été et ne sont pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires et ne font pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation.

En résumé, rien ne s'oppose à la libre disposition des droits sociaux apportés à la Société FONCIERE BARRÈS bénéficiaire.

Pour sa part, Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH, ès qualités, déclare, au nom de la Société FONCIERE BARRÈS, bénéficiaire, avoir eu parfaite connaissance des opérations effectuées par les sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS depuis le début de l'exercice en cours.

## **IV. PROPRIETE - JOUISSANCE**

La Société FONCIERE BARRÈS aura la propriété des droits sociaux apportés à compter du jour de l'approbation du présent contrat d'apport par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

## **V. DATE D'EFFET**

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation du capital de la société FONCIERE BARRÈS. La date d'effet sera celle de l'approbation par l'Assemblée Générale prévue le 6 Décembre 2021.

JH

AH

BK

## VI. CONDITIONS SUSPENSIVES

### ► Approbation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société FONCIERE BARRÈS.

Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de leur approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la Société FONCIERE BARRÈS, statuant au vu du rapport de Monsieur KOOHEN Raynald Commissaire aux Apports, comportant appréciation de la valeur desdits apports.

Il est expressément convenu que la présente convention ne prendra effet qu'à compter du jour de la réalisation de cette condition suspensive, l'Assemblée Générale Extraordinaire étant prévue ce jour le 6 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

### ► Agrément de la Société SCI DU BOIS JENLEV

Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de l'agrément par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société SCI DU BOIS JENLEV, laquelle étant prévue ce jour le 6 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

### ► Agrément de la Société SCI DAPARIS

Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de l'agrément par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société SCI DAPARIS, laquelle étant prévue ce jour le 6 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

## VII. ASPECT FISCAL

En matière fiscale, l'apporteur personne physique, associée d'une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu, bénéficie du régime du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu notamment à l'article 150-UB II du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme simplement intercalaire. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable qu'au titre de l'année au cours de laquelle intervient un événement de nature à mettre fin au sursis.

L'éventuelle plus-value des titres apportés sera imposée au niveau de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions de la réglementation en vigueur.

JH

AH

BL

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

Du point de vue des droits d'enregistrement, l'opération d'apport réalisée, à l'occasion de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, sera exonérée de droit.

La date d'effet du présent apport, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

### **VIII. ELECTION DE DOMICILE**

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

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

### **IX. AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

### **X. FRAIS**

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

Fait à Villeurbanne,  
Le 621,  
En Cinq originaux.

#### **Signatures :**

Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH



La société SAS FONCIERE BARRÈS

Représentée par son Président,  
Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH

