

RCS : AIX EN PROVENCE

Code greffe : 1301

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 AIX EN PROVENCE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 B 01722

Numéro SIREN : 851 986 620

Nom ou dénomination : CLAIRIMMO

Ce dépôt a été enregistré le 17/10/2019 sous le numéro de dépôt 16282

# Greffe du tribunal de commerce d'Aix en Provence



## Acte déposé en annexe du RCS

### Dépôt :

Date de dépôt : 17/10/2019

Numéro de dépôt : 2019/16282

Type d'acte : Décision(s) de l'associé unique  
Augmentation du capital social  
Divers

### Déposant :

Nom/dénomination : CLAIRIMMO

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 851 986 620

N° gestion : 2019 B 01722

**CLAIRIMMO**

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros  
Siège social : 40, Boulevard Cachin 13500 Martigues  
R.C.S. d'Aix-en-Provence, N° 851 986 620

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
MARSEILLE  
Le 06/08/2019 Dossier 2019 00024586, référence 1314P61 2019 A 09885  
Enregistrement : 0 € Pénalités : 0 €  
Total liquidé : Zéro Euro  
Montant reçu : Zéro Euro  
L'Agent administratif des finances publiques

**PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS  
DE L'ASSOCIÉ UNIQUE**

**PRISES EN DATE DU 23/07/2019**

oo0oo

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF**

Et le vingt-trois juillet,

Au siège social,

**L'ASSOCIÉ UNIQUE,**

En la personne de **la société LCN CONCEPT**, société à responsabilité limitée au capital de 50.017,50 euros dont le siège social est situé 40 boulevard Cachin – 13500 Martigues, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 438 129, représentée par son gérant, Monsieur Christophe CELDRAN,

Laquelle détient la totalité des actions composant le capital social et les droits de vote de la société CLAIRIMMO, lui conférant la qualité d'associé unique,

Exerçant les pouvoirs dévolus à l'assemblée des associés,

Page 1 sur 6



C9

## APRÈS AVOIR EXPOSÉ CE QUI SUIVIT,

Le Président de la Société a transmis à l'associé unique, préalablement aux présentes décisions, les rapports et documents suivants :

- Le projet de traité d'apport partiel d'actif et son avenant,
- Le rapport du président,
- Le rapport du commissaire aux apports,
- Le texte des projets de décisions.

L'associé unique est appelé à statuer sur les décisions découlant des points ci-après :

- Rapport du président
- Rapport du commissaire aux apports
- Reprise des actes passés pour le compte de la société en formation
- Approbation du projet d'apport partiel d'actif par la société LCN CONCEPT à la société CLAIRIMMO de sa branche complète et autonome d'activité « *d'entremise portant sur biens d'autrui et relative à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercée en direct* », et de son avenant
- Approbation des valeurs d'apports et de leur rémunération
- Constatation de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif
- Augmentation du capital social d'un montant de 1 926 290 euros pour le porter de 1 000 € à 1 927 290 € par émission au pair de 192 629 actions ordinaires attribuées à la société apporteuse, et versement à son profit d'une soulte en espèces de 8 €
- Pouvoirs généraux et spéciaux à consentir au Président
- Pouvoirs aux fins d'accomplissement des formalités

## A PRIS LES DÉCISIONS SUIVANTES :

### **Première décision** (*Reprise des actes et engagements passés au nom et pour le compte de la société en formation*)

L'associé unique, après vérification de leur conformité à l'objet social, approuve expressément tous les actes et engagements accomplis par le fondateur pour le compte de la société en formation, pendant la période de constitution et ne figurant pas dans l'état annexé aux statuts constitutifs, et/ou ceux souscrits après la période de constitution mais en dehors de tout mandat donné par le fondateur dans les statuts ou par acte séparé.

Sont notamment repris expressément par la Société :

- L'acte du 14 mai 2019 (approbation du principe de l'apport partiel d'actif, décision d'écarter la désignation d'un commissaire à la scission, désignation du commissaire aux apports),
- le projet de traité d'apport partiel d'actif régularisé le 20 mai 2019.

L'ensemble de ces actes et engagements, tels qu'ils seront repris dans les comptes de l'exercice social clos le 30 juin 2020, sont réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société, exclusivement pour son compte et dans son seul intérêt.

### **Deuxième décision** (*Approbation du projet d'apport partiel d'actif*)

L'associé unique, connaissance prise du rapport du Président et du projet de traité d'apport partiel d'actif et de ses annexes, ainsi que de son avenant, accepte et approuve en toutes ses dispositions ledit

projet, aux termes duquel la société LCN CONCEPT, SARL au capital de 50.017,50 euros ayant son siège 40 boulevard Cachin – 13500 Martigues, RCS Aix-en-Provence N°487 438 129, en se plaçant sous le régime juridique des scissions énoncé aux articles L.236-1 à L.236-6 du Code de commerce, fait apport à la société CLAIRIMMO, de l'universalité des éléments d'actif et de passif constitutifs d'une branche complète et autonome d'activité « *d'entremise portant sur biens d'autrui et relative à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercée en direct* », comprenant en outre des fonds de commerce et établissements y attachés, et tous accessoires propres à une exploitation commerciale et économique.

Elle approuve chaque article particulier du projet d'apport partiel d'actif, stipulant notamment :

- les éléments actifs et passifs compris dans le périmètre et tels qu'ils sont désignés dans le projet de traité, modifié par voie d'avenant ;
- l'évaluation contractuelle qui en est donnée ainsi que le périmètre du passif transporté ;
- les charges et conditions générales et particulières énoncées dans ledit traité ;
- l'effet rétroactif de l'opération, tant juridique que fiscal donné au transfert de propriété et à la prise de jouissance contractuellement arrêtée à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2019, étant précisé que le passif pris en charge par la société CLAIRIMMO cessera d'incomber à la société LCN CONCEPT, en sorte que les résultats de toutes les opérations actives et passives effectuées par cette dernière entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et la date de réalisation définitive de l'opération seront réputées au profit ou à la charge de la société CLAIRIMMO et considérées comme accomplies par celle-ci depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- la soumission et le placement de l'opération d'apport partiel d'actif sous le régime juridique des scissions tel que prévu aux articles L 236-1 à L.236-6 dudit Code, et le cas échéant aux articles L.236-16 à L.236-21 par application de l'article L.236-22 pour ce qui concerne les dispositions qui seraient applicables à la SAS bénéficiaire de l'apport, et à l'article L.236-23 sur renvoi de l'article L.236-24, pour celles des dispositions qui seraient applicables à la SARL apporteuse
- le placement de l'opération d'apport partiel d'actif sous le régime fiscal spécial des fusions défini par l'article 210-A du Code général des impôts en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et par les article 816-I et 817 dudit Code en ce qui concerne les droits d'enregistrements, par application respectivement des articles 210 B et 210 B bis du Code général des impôts et 817, 817 A et 817 B du même Code.
- toutes options fiscales souscrites dans ledit projet.

### **Troisième décision** (*Evaluation et rémunération de l'apport partiel d'actif*)

L'associé unique, connaissance prise du rapport du Président, et du rapport établi par le commissaire aux apports désigné par acte du fondateur associé unique du 14 mai 2019, approuve l'apport net effectué par la société LCN CONCEPT à la société CLAIRIMMO, et l'évaluation contractuelle qui en a été faite, ressortant à la somme d'un million neuf cent vingt six mille deux cent quatre-vingt-dix-huit euros (1.926.298 €), correspondant à la différence entre, savoir :

1°) Montant total de l'actif brut apporté tel qu'il figure à la situation comptable, deux millions quatre vingt neuf mille deux cent cinquante sept euros,  
Ci ..... 2 089 257 €

2°) Montant total du passif pris en charge tel qu'il figure à la situation comptable, cent soixante deux mille neuf cent cinquante neuf euros,

Ci ..... 162 959 €

L'associé unique donne acte au Président que la société CLAIRIMMO procédera en rémunération de l'apport partiel d'actif dont elle bénéficie, à une augmentation de capital, par l'émission au pair, et subséquemment l'attribution à la société LCN CONCEPT, de 192 629 actions ordinaires, de 10 € nominal chacune.

A titre de mesure destinée à éviter les rompus, le montant de l'apport net ne permettant pas d'obtenir un nombre entier d'actions, la société CLAIRIMMO versera à la société LCN CONCEPT, une soulte en espèces d'un montant de 8 euros, qui viendra s'imputer sur sa trésorerie.

#### **Quatrième décision** (*Réalisation définitive de l'apport partiel d'actif*)

L'associé unique constate que les conditions suspensives stipulées dans le traité d'apport, ont toutes été réalisées.

Ainsi, il constate que les comptes annuels de la société LCN CONCEPT, afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2018, ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaires annuelle en date du 30 juin 2019 ; de même que la société CLAIRIMMO, bénéficiaire de l'apport, a été immatriculée au RCS d'Aix en provence, le 28 juin 2019 ; enfin, que la demande d'agrément préalable pour le transfert des déficits afférents à la Branche d'Activité Apportée de la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire, conformément aux dispositions de l'article 209, II du Code général des impôts, a été déposée.

Il prend acte que l'apport susvisé sera définitivement réalisé au jour de son approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société LCN CONCEPT approbation qui doit être obtenue avant le 31 juillet 2019 ; l'accomplissement de cette dernière condition suffira à donner, à sa date de survenance, le caractère pleinement définitif à la réalisation de l'apport partiel d'actif, sans qu'il soit besoin d'en faire ultérieurement la réitération ou la confirmation.

#### **Cinquième décision** (*Augmentation du capital social d'un montant de 1 926 290 euros pour le porter de 1 000 € à 1 927 290 € par émission au pair de 192 629 actions ordinaires attribuées à la société apporteuse, et versement à son profit d'une soulte en espèces de 8 €*)

L'associé unique constate que le capital social de la Société est augmenté d'un montant total de 1.926.290 euros, qui est ainsi porté d'un montant de 1 000 € à un montant de 1.927.290 € par voie de création de 192 629 actions ordinaires de 10 € nominal chacune, émises au pair et attribuées à la société LCN CONCEPT en rémunération de l'apport partiel d'actif.

Ces actions nouvelles sont négociables dès ce jour, et portent jouissance rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Elles sont soumises à toutes les dispositions statutaires, sont entièrement assimilées aux autres actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt en sorte que toutes les actions de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

L'apport ci-avant constaté fait l'objet du versement au bénéfice de la société LCN CONCEPT d'une soulte en espèces d'un montant de 8 euros, à titre de mesure destinée à éviter les rompus.

**Sixième décision** (Modification corrélative des articles 7 et 8 des Statuts)

L'associé unique décide, comme conséquence des décisions qui précèdent, de modifier ainsi qu'il suit les articles 7 et 8 des Statuts :

**Article 7 – Apports**

7.1. Lors de la constitution de la société, il a été fait apport par l'associé unique fondateur, d'une somme en numéraire de mille (1.000) euros correspondant à cent (100) actions ordinaires, toutes de même catégorie, de dix (10) euros, souscrites en totalité et libérées intégralement, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire.

ci ..... 1.000 €

7.2. Suivant traité définitif en date du 23 juillet 2019, l'associé unique a fait apport à la Société, à titre d'apport partiel d'actif, de sa branche complète et autonome d'activité d'« *entremise portant sur biens d'autrui et relative à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercée en direct* », pour une valeur nette d'un million neuf cent vingt-six mille deux cent quatre-vingt-dix-huit euros, au moyen de l'émission au pair de 192 629 actions ordinaires de 10 euros nominal chacune, outre le versement d'une soulte en espèces de 8 euros,

ci ..... 1.926.290 €  
(déduction faite de la soulte)

7.3. Total des apports, égal à la somme d'un million neuf cent vingt sept mille deux cent quatre vingt dix euros,

ci ..... 1.927.290 €

**Article 8 – Capital social**

Le capital social est fixé, tant par suite des apports originaires que de l'augmentation de capital social intervenue en cours de vie sociale, à un montant d'un million neuf cent vingt sept mille deux cent quatre-vingt-dix euros (1.927.290 €).

Il est divisé en cent quatre vingt douze mille sept cent vingt-neuf (192.729) actions ordinaires de dix (10) euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées.

**Septième décision** (Pouvoirs généraux et spéciaux à conférer au Président aux fins de régulariser tous actes et formalités utiles)

En suite et conséquence des décisions qui précèdent, l'associé unique confère à Monsieur Christophe CELDRAN, ès-qualités de Président, tous pouvoirs généraux et spéciaux à l'effet de poursuivre la réalisation définitive de l'apport, faire toutes déclarations et affirmations prescrites par la loi, ainsi que tous actes réitératifs, confirmatifs, rectificatifs complémentaires ou autres, exiger toutes justifications, faire procéder à toutes formalités de publicité et autres pour faciliter la transmission des éléments apportés, ainsi que toutes significations et notifications à quiconque,

Aux effets ci-dessus, signer toutes pièces, tous actes et documents, élire domicile, substituer et déléguer dans la limite des présents pouvoirs et plus généralement prendre toutes mesures utiles et faire tout ce qui sera nécessaire pour la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif.

**Rectification de la date de début d'activité.** En tant que de besoin, et par suite de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif avec date d'effet rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'associé unique autorise le Président et lui donne tous pouvoirs à l'effet de faire rectifier au R.C.S la date de début

d'activité de la Société, pour fixer celle-ci au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Le Président justifiera l'existence du titre de jouissance autorisant la Société à fixer son siège social dès cette date.

**Application de la rétroactivité à la période de formation. Reprise des actes.** Par suite de la rétroactivité de l'opération d'apport partiel d'actif au 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'associé unique confirme l'ouverture de la période de formation de la Société à compter de cette date, et confirme que tous les engagements et actes pris et passés sur les éléments compris dans le périmètre de l'apport partiel d'actif, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 jusqu'à ce jour, sont repris intégralement par la Société, lesquels sont réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société, exclusivement pour son compte et dans son seul intérêt.

**Huitième décision** (*Pouvoirs aux fins d'accomplissement des formalités*)

L'associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes décisions à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt, d'inscription modificative et autres qu'il appartiendra.

Il donne au Président la faculté de subdéléguer les pouvoirs qui lui sont confiés à fins de faire réaliser les formalités par tout professionnel qu'il lui plaira.

-oo0oo-

De tout ce qui a été dit et décidé ci-dessus, il a été dressé et établi le présent procès-verbal, à l'effet d'être conservé dans le registre des décisions de l'associé unique.

À toutes fins, le présent procès-verbal a été co-signé par le Président non associé, qui reconnaît les décisions qui y sont constatées comme lui étant opposables.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Fait et signé par l'associé unique aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

\_\_\_\_\_  
**L'associé unique**

*Pour la société LCN CONCEPT  
Son Gérant  
M. Christophe CELDRAN*

\_\_\_\_\_  
**Le Président**

*M. Christophe CELDRAN*

**TRAITÉ  
D'APPORT PARTIEL D'ACTIF**

*D'une branche complète et autonome d'activité d'« entremise portant sur biens d'autrui et relative à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercée en direct ».*

**ENTRE**

**LCN CONCEPT**

**ET**

**CLAIRIMMO**

**Le 23 juillet 2019**

Page 1 sur 24

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF**  
Et le vingt-trois juillet,

À Martigues,

**LES SOUSSIGNEES**

1° -

**La société LCN CONCEPT**  
Société à responsabilité limitée au capital de 50.017,50 euros dont le siège social est situé 40 boulevard Cachin – 13500 Martigues, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 438 129,

Représentée par son gérant, Monsieur Christophe CELDRAN, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2019,

Ci-après dénommée indifféremment « **LCN CONCEPT** », « **La société apporteuse** » ou « **L'Apporteur** »,

**D'UNE PREMIERE PART,**

**ET**

2° -

**La société CLAIRIMMO**  
Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, ayant son siège social à Martigues (13500), 40 boulevard Cachin, immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence sous le n°851 986 620,

Représentée par son président, Monsieur Christophe CELDRAN, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes des décisions de l'associé unique prises en date du 23 juillet 2019,

Ci-après dénommée indifféremment « **CLAIRIMMO** », « **La société bénéficiaire** » ou « **Le Bénéficiaire** »,

**D'UNE SECONDE PART,**

**LESQUELLES, PREALABLEMENT A L'APPORT PARTIEL D'ACTIF QUE SE DISPOSE A REALISER LA SOCIETE « LCN CONCEPT » AU PROFIT DE LA SOCIETE « CLAIRIMMO », ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

**EXPOSE PREALABLE**

**Section I. – Informations sur les participants à l'opération**

**A.- Caractéristiques de la société « LCN CONCEPT », société apporteuse**

**1) Forme sociale – Objet social, activités**

La société « **LCN CONCEPT** », a été constituée par acte sous seing privé en date du 16 novembre 2005 sous la forme d'une société à responsabilité limitée, pour une durée de 99 années.

Son capital social actuel est de 50.017,50 € ; son siège social est sis 40 bd Cachin 13500 Martigues ; elle est immatriculée depuis le 21 décembre 2005 au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro d'identification unique 487 438 129.

La société a pour objet :

- L'activité d'intermédiaire dans le cadre de négociations relatives aux immeubles, fonds de commerce, parts de sociétés immobilières d'attribution, parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce et ce sans manquement de fonds ;
- Le portage salarial dans tous les secteurs et principalement dans l'immobilier ;
- La mise en place de concours bancaire pour les particuliers et courtier en opération de banque et service de paiement ;

L'acquisition la vente de terrains ou de propriétés. La conception, la vente ou la location de groupements d'habitation ou de loisirs. D'une manière générale, toute opération ou transaction mobilière, immobilière ou commerciale se rattachant de près ou de loin à l'objet social et susceptible d'en favoriser le développement. Etre mandaté par des constructeurs ou des promoteurs de logements pour la signature des contrats de construction à leur profit.

- L'activité de gestion immobilière.

**2) Dirigeants**

La société est gérée et administrée par Monsieur Christophe CELDRAN, gérant.

**3) Capital social - Nature des titres**

Le capital de la société « **LCN CONCEPT** » s'élève actuellement à la somme de 50.017,50 euros résultant d'apports en numéraire et d'apports en nature, réalisés tant lors de la constitution de la société que lors d'augmentations de capital ultérieures. Il est divisé en 7 410 parts sociales de 6,75 euros nominal chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 7410 inclus, détenues et réparties de la manière suivante :

Monsieur Christophe CELDRAN, à concurrence de 6.058 parts sociales, numérotées de 1 à 535, de 801 à 4470, de 4737 à 5200, de 5211 à 5967, de 6554 à 7185,  
Ci ..... 6 058

Monsieur Nicolas BLANCHIN, à concurrence de 741 parts sociales, numérotées de 4471 à 4736, de 5968 à 6442,

Ci ..... 741

Monsieur Pierre-Laurent MENDEZ, à concurrence de 376 parts sociales, numérotées de 536 à 800, de 6443 à 6553,

Ci ..... 376

Monsieur Sébastien GOMEZ, à concurrence de 15 parts sociales, numérotées de 5201 à 5210, de 7186 à 7190,

Ci ..... 15

Monsieur Sid Ahmed DJELALI, à concurrence de 220 parts sociales numérotées de 7191 à 7410,

Ci ..... 220

Total, égal au nombre de parts sociales composant l'entier capital social,

Ci ..... 7 410

Il n'a été créé ni émis aucun titre conférant des droits de préférence ou de vote susceptibles de conférer, dans le temps, de tels droits.

Il n'a en outre été conclu aucun pacte d'associés susceptible de créer, donner ou conférer à un associé et/ou un ou des tiers quelconques des droits présents ou à terme de quelque nature qu'ils soient sur son capital social.

## **B.- Caractéristiques de la société « CLAIRIMMO », société bénéficiaire**

### **1) Forme sociale – Objet social, activités**

La société « CLAIRIMMO » a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, pour une durée de 99 années, selon statuts en date du 31 mai 2019.

Son siège est situé à Martigues (13500), 40 boulevard Cachin ; elle est identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 851 986 620, et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence.

Elle a pour objet social :

- Toutes opérations d'entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière ;
- La transaction d'actions ou parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- Toute activité de prestations de services dans les domaines de la formation des personnes et du conseil aux entreprises en matière immobilière ;

- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, d'entreprise ou industriel, agences, bureaux se rapportant aux activités spécifiées ;
- L'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, marques et brevets concernant ces activités ;
- Et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, commerciales se rattachant, même indirectement, à l'objet précité et pouvant contribuer à son développement.

## 2) Dirigeants

La société est dirigée par Monsieur Christophe CELDRAN, en qualité de Président, désigné par les statuts pour une durée indéterminée.

## 3) Capital social – Nature des titres

Le capital de la société « **CLAIRIMMO** » s'élève à la somme de 1.000 euros résultant d'apports en numéraire réalisés par son fondateur et associé unique, la SARL **LCN CONCEPT**.

Il est divisé en 100 actions ordinaires de 10 euros de nominal chacune, entièrement libérées.

Il n'est créé ni émis aucun titre conférant ou susceptible de conférer dans le temps, des droits de préférence ou de vote.

Il n'a en outre été conclu aucun pacte d'associés susceptible de créer, donner ou conférer à un associé et/ou des tiers quelconques des droits présents ou à terme de quelque nature qu'ils soient sur son capital social.

### **C.- Sur les liens en capital et les dirigeants communs entre les deux sociétés participantes**

Les sociétés participantes ont un lien capitalistique entre elles, consistant en une participation de 100% détenue par la Société Apporteuse, dans la Société Bénéficiaire.

Elles ont le même dirigeant personne physique, en la personne de Monsieur Christophe CELDRAN, respectivement gérant et président de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire.

## **Section II. – Informations sur l'opération**

### **A.- Les motifs et objectifs de l'opération**

Conformément à son objet social, la société **LCN CONCEPT** exerce, notamment, les activités d'entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière.

Ces activités sont exercées selon des modalités juridiques et un modèle économique différents : une partie de l'activité est exercée directement par des personnes titulaires de la carte professionnelle



*CG*

d'agent immobilier en transactions sur immeubles et fonds de commerce et en gestion immobilière, tandis qu'une autre partie de l'activité est confiée à un réseau de négociateurs immobiliers indépendants (dits « mandataires immobiliers »), exerçant sous le statut d'agent commercial.

Ces deux activités se sont ainsi développées au sein de la société **LCN CONCEPT**, et sont aujourd'hui constitutives de deux branches complètes et autonomes d'activité.

Dans le cadre de sa politique de développement, la société **LCN CONCEPT** aurait avantage à donner à cette structuration une traduction juridique. Il apparaît ainsi opportun de localiser les deux branches d'activité dans deux entités juridiques indépendantes en les filialisant :

- l'activité exercée traditionnellement au travers d'agences immobilières serait apportée à la société « **CLAIRIMMO** », constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (objet du présent traité) ;
- et l'activité exercée au travers du réseau de négociateurs immobiliers indépendants serait apportée à la société « **MAXIHOME** », également constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (hors périmètre du présent traité).

La société **LCN CONCEPT** conserverait et centraliserait toutes les fonctions supports, notamment administratives, financières, ressources humaines, etc. et deviendrait ainsi la holding du groupe.

Ces opérations s'inscrivent dans une perspective de croissance interne ; et devraient permettre, outre de faciliter la gestion des activités, d'améliorer la productivité et de favoriser la recherche de nouveaux marchés et la diversification de la clientèle.

## **B.- Régime juridique de l'opération**

La société **LCN CONCEPT** entend faire apport de l'ensemble de ses activités d' « *entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercées en direct* », constituant une branche complète et autonome d'activité (ci-après « La Branche d'Activité Apportée ») à la société **CLAIRIMMO**.

Conformément aux dispositions de l'article L.236-6-1 du Code de commerce, cette opération, réalisée entre une société à responsabilité limitée et une société par actions simplifiée, est placée sous le régime juridique des scissions, tel que prévu aux articles L 236-1 à L.236-6 dudit Code, et le cas échéant aux articles L.236-16 à L.236-21 par application de l'article L.236-22 pour ce qui concerne les dispositions qui seraient applicables à la SAS bénéficiaire de l'apport, et à l'article L.236-23 sur renvoi de l'article L.236-24, pour celles des dispositions qui seraient applicables à la SARL apporteuse.

En conséquence, il s'opérera de la société **LCN CONCEPT** à la société **CLAIRIMMO**, laquelle sera substituée à la première, une transmission de tous ses droits, biens et obligations relatifs à la Branche d'Activité Apportée.

## C.- Les bases servant de référence à l'opération d'apport partiel d'actif

### 1) Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération

Pour établir les bases financières de l'apport partiel d'actif, objet des présentes, les sociétés participantes ont décidé de retenir les comptes de la société **LCN CONCEPT** arrêtés à la date du 31 décembre 2018, qui constitue la date de clôture de son dernier exercice social.

Le bilan, le compte de résultat et l'annexe de la Société apporteuse, arrêtés au 31 décembre 2018, figurent en **Annexe 1**.

Les parties entendent conférer à l'opération d'apport partiel d'actif, un effet rétroactif au 1er janvier 2019, date d'ouverture de l'exercice en cours de la société apporteuse.

Ces documents comptables ont été établis en conformité des normes définies par le Conseil National de la Comptabilité, et ont été arrêtés par le gérant de la société « **LCN CONCEPT** ».

Lesquels comptes ont été soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés de la société « **LCN CONCEPT** », préalablement à l'approbation de l'apport partiel d'actif.

Il a été en outre procédé à l'établissement des comptes divisionnels correspondant à la branche apportée.

La société « **CLAIRIMMO** », bénéficiaire de l'apport, en cours de constitution, n'a encore arrêté aucun bilan et n'a eu aucune activité.

### 2) L'évaluation de l'apport partiel d'actif – Les méthodes utilisées

Les sociétés ont procédé ou fait procéder aux vérifications des éléments d'actif et de passif apportés par la société « **LCN CONCEPT** » à la société « **CLAIRIMMO** ».

L'opération implique deux sociétés sous contrôle commun (une des sociétés participant à l'opération contrôle préalablement l'autre). Conformément à l'article 743-1 du PCG, la valeur comptable devrait être en principe retenue pour la valorisation.

Cependant, une dérogation existe pour le cas où l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, à condition toutefois, si cet actif net est positif, que la société bénéficiaire de l'apport ait une activité préexistante (art. 743-3 du PCG). *A contrario*, cette dernière condition de préexistence n'est pas requise si l'actif net comptable apporté est négatif : dans ce dernier cas, c'est la valeur réelle qui doit être retenue.

En l'espèce, l'actif net comptable apporté par « **LCN CONCEPT** » étant négatif, c'est la valeur réelle qui sera retenue dans la comptabilité de la société « **CLAIRIMMO** ».

Conformément aux règles de prudence applicables, l'évaluation de la branche complète et autonome d'activité tenant aux activités d' « *entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercées en direct* », réalisée en vue de l'opération d'apport, a été opérée selon les règles habituelles en la matière ; il a été

utilisé les données mathématiques issues des comptes clos de la société « **LCN CONCEPT** » au 31 décembre 2018 et, accessoirement, les données dynamiques de l'activité, notamment la notoriété de la Société « **LCN CONCEPT** » dans cette branche d'activité.

Le détournage de la branche d'activité apportée a été opéré au moyen d'une analyse poste par poste et de la comptabilité analytique de la société apporteuse, et lorsque cela été pertinent, par la mise en place de clés de répartition.

Pour les éléments autres que les immobilisations incorporelles, la valeur réelle correspond à la valeur nette comptable.

Sur les bases de ces estimations, réalisées dans les conditions et suivant les méthodes d'évaluation convenues par les usages professionnels et arrêtés par les sociétés participantes, l'actif net apporté à titre d'apport partiel d'actif à la société « **CLAIRIMMO** » par la société « **LCN CONCEPT** » s'établit à un montant de **1.926.298 euros**.

Un bilan simplifié annexé aux présentes (**Annexe n°2**) mentionne les grands postes d'actifs et de passifs apportés.

### 3) Rémunération de l'apport partiel d'actif de la branche complète et autonome d'activité

En rémunération de l'apport partiel d'actif et du transfert des éléments de passif qui y sont attachés réalisés par la société « **LCN CONCEPT** », établi à un montant de **1.926.298 euros**, la société « **CLAIRIMMO** » émettra et attribuera, au profit de la société « **LCN CONCEPT** », 192 629 actions ordinaires, de 10 euros nominal chacune.

La Société Bénéficiaire de l'apport étant préalablement constituée pour les besoins de l'opération, il n'existe aucune réserve ni aucune plus-value d'actif latente, susceptible de justifier une prime d'apport venant majorer le nominal des actions nouvelles à émettre en contrepartie de l'apport partiel d'actif. Celles-ci sont donc émises au pair.

À titre de mesure destinée à éviter les rompus, le montant de l'apport net ne permettant pas d'obtenir un nombre entier d'actions, la société CLAIRIMMO verse à la société LCN CONCEPT, une soule en espèces d'un montant de 8 euros, qui vient s'imputer sur sa trésorerie.

### D.- Le projet de traité d'apport partiel d'actif

Le présent traité a fait l'objet d'un projet par acte sous seing privé en date à Martigues du 20 mai 2019, conclu sous diverses charges et conditions, soumis aux formalités de publicité légale (dépôts au greffe les 27 et 28 mai 2019, et insertion unique au Bodacc le 2 juin 2019).

Un avenant au projet de traité d'apport a été conclu par acte en date du 8 juillet 2019, aux fins de procéder à diverses modifications dans les valeurs retenues pour l'évaluation de l'actif et du passif de la branche d'activité apportée, suite à des corrections comptables intervenues postérieurement à l'arrêté des comptes, et pour proroger la durée des conditions suspensives dont la réalisation n'a pu intervenir dans le délai convenu.

Les conditions suspensives énoncées au projet de traité ont toutes été réalisées.

**CECI PREALABLEMENT EXPOSE, LES SOUSSIGNEES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT ET DES CHARGES ET CONDITIONS DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF PAR LA SOCIETE LCN CONCEPT A LA SOCIETE CLAIRIMMO.**

## **CONVENTION D'APPORT PARTIEL D'ACTIF**

Les parties soussignées arrêtent les stipulations de l'apport partiel d'actif de la branche complète et autonome d'activité plus amplement désignée ci-après, réalisé par la société « **LCN CONCEPT** » au bénéfice de la société « **CLAIRIMMO** ».

### **SECTION I. – APPORT PARTIEL D'ACTIF**

#### **ARTICLE 1. – Apport d'une branche complète et autonome d'activité**

Monsieur Christophe CELDRAN, agissant au nom et pour le compte de la société **LCN CONCEPT** ès-qualités de gérant, fait apport, sous les plus entières garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous le bénéfice des charges et des conditions ci-après stipulées, à la société **CLAIRIMMO**, ce qui est accepté au nom et pour le compte de cette dernière par Monsieur Christophe CELDRAN, ès-qualités de Président, sous les mêmes charges et conditions, de l'universalité des éléments d'actif et de passif constitutifs d'une branche complète et autonome d'activité tenant aux activités d'« *entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercées en direct* », appartenant à la société **LCN CONCEPT** (ci-après « La Branche d'Activité Apportée » ou « la branche d'activité apportée »).

Tels que lesdits biens existaient au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et avec les résultats actifs et passifs des opérations faites entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et la date de réalisation définitive des apports, dans la mesure où lesdites opérations concernent les biens apportés, à l'exclusion de toute autre activité.

Le patrimoine ainsi constitué est dévolu à la Société Bénéficiaire dans l'état où il se trouve au jour des présentes.

Il est rappelé, en tant que de besoin, que conformément aux dispositions de l'article L.236-6-1 du Code de commerce, cette opération est placée sous le régime juridique des scissions, tel que prévu aux articles L 236-1 à L.236-6 dudit Code, et que la Branche d'Activité Apportée comprend l'ensemble des éléments constituant une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B du CGI.

#### **ARTICLE 2. – Désignation et valeurs des biens apportés**

Le patrimoine constitué des éléments d'actif et de passif dont la transmission est opérée, comprend, sans que cette désignation ait un caractère limitatif, savoir :

## 2.1.- Les éléments d'actifs compris dans le périmètre de l'apport partiel d'actif

### I. Eléments incorporels

Tous les éléments incorporels constitutifs de la branche d'activité « *d'entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière exercées en direct* » exercée au travers de fonds de commerce et/ou d'établissements en dépendant, pour l'exploitation desquels elle est immatriculée à titre principal au registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence et identifiée sous le numéro 314 211 855,

Et comprenant :

1°) La clientèle, l'achalandage, l'enseigne et le nom commercial (notamment « *CLAIRIMMO* ») attachés à la branche d'activité objet du présent apport et aux fonds et/ou établissements en dépendant,

2°) Le droit de se dire successeur de la société « **LCN CONCEPT** » au titre des marchés et de tous appels d'offres attachés aux activités considérées, ainsi que le droit aux archives techniques et commerciales, registres et en général tous documents quelconques appartenant à la société et se rapportant à la branche complète d'activité apportée,

3°) La propriété pleine et entière ou le droit d'usage de toute marque de fabrique, de commerce, et plus généralement tout droit de propriété industrielle et intellectuelle attachés à ladite branche,

4°) La propriété pleine et entière ou le droit d'usage de toutes connaissances techniques brevetées ou non, tout tour de main, et tout savoir faire ou know-how se rapportant à la branche d'activité objet du présent apport,

5°) Le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions et engagements qui auraient pu être conclus ou pris par « **LCN CONCEPT** » pour lui permettre l'exploitation de la branche d'activité considérée,

6°) Le bénéfice de toutes licences, agréments et/ou autorisations administratives et de police conformément aux règles régissant la matière, notamment au titre de l'exercice de la profession d'agent immobilier telle que définie par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite *Hoguet*, sous réserve d'agrément des administrations compétentes, nécessaire à l'exploitation de ladite branche d'activité,

7°) Le bénéfice et la charge de toute convention de location, crédit-bail mobilier et immobilier attachés à la branche apportée qui existeraient dans les actifs de la société « **LCN CONCEPT** », comptabilisés ou non au bilan,

8°) Le bénéfice du droit aux divers baux et à la jouissance des terrains et locaux nécessaires à l'exploitation de la branche d'activité apportée, situés :

**CLAIRIMMO Martigues**  
40 Bd Marcel Cachin 13500 Martigues  
**CLAIRIMMO Aix en Provence**  
7 Cours saint Louis 13100 Aix en Provence  
**CLAIRIMMO Carry le Rouet**  
Bld Edmond Montus 13620 Carry le Rouet  
**CLAIRIMMO Sausset les Pins**  
6 rue Adolphe Fouque 13960 Sausset les Pins  
**CLAIRIMMO Châteauneuf les Martigues**  
5 ave du 04 septembre 13220 Chateauneuf les Martigues  
**CLAIRIMMO Istres**  
81 ave H.Boucher 13800 Istres  
**CLAIRIMMO Gardanne**  
2 ave de la libération 13120 Gardanne  
**CLAIRIMMO Rognac**  
6 ave de Verdun 13340 Rognac  
**CLAIRIMMO Plan de Cuques**  
1 av Honoré Olive 13380 Plan de Cuques  
**CLAIRIMMO Château Gombert**  
13 rue Centrale 13013 Marseille  
**CLAIRIMMO Endoume**  
51 rue d'Endoume 13007 Marseille  
**CLAIRIMMO Catalans**  
12 rue des Catalans 13007 Marseille  
**CLAIRIMMO Vieux Port**  
28 rue Henri Tasso 13002 Marseille  
**CLAIRIMMO Cours Gouffé**  
27 cours Gouffé 13006 Marseille  
**CLAIRIMMO Vitrolles**  
3 av Jean Moulin 13127 Vitrolles  
**CLAIRIMMO Aubagne**  
37 rue de la République 13400 Aubagne  
**CLAIRIMMO La Ciotat**  
13 rue Gueymard 13600 la Ciotat

**CLAIRIMMO Lyon**  
12 cours Richard Vitton 69003 Lyon  
**CLAIRIMMO Tarbes**  
39 av Régiment de Bigorre 65000 Tarbes  
**CLAIRIMMO Hourtin**  
20 pl de l'église 33990 Hourtin  
**CLAIRIMMO Canet en Roussillon**  
104 Bis promenade de la côte vermeille 66140 Canet en Roussillon  
**CLAIRIMMO Castelnau le Lez**  
1405 av de l'Europe 34170 Castelnau le Lez  
**CLAIRIMMO Macon**  
1/7 rue St Antoine 71000 Macon  
**CLAIRIMMO Chambéry**  
69 rue Croix d'Or 73000 Chambéry

**CLAIRIMMO Valloire**  
Le Caribou – Rue des Grands Alpes 73450 Valloire  
**CLAIRIMMO Marseillan Plage**  
67 av de la Méditerranée 34340 Marseillan Plage  
**CLAIRIMMO Ugine**  
19 av de la Libération 73400 Ugine

L'ensemble des éléments incorporels ci-dessus étant évalué à la somme de deux millions d'euros,  
ci ..... 2 000 000 €

## II. Eléments corporels

Ces éléments comprennent, savoir :

1°) Le poste « Installations techniques » pour une valeur nette de soixante douze mille quatre cent treize euros,  
Ci ..... 72 413 €

L'ensemble des éléments corporels ci-dessus étant arrêté à la somme totale de soixante douze mille quatre cent treize euros,  
Ci ..... 72 413 €

## III. Immobilisations financières :

Néant

## IV. Actif circulant :

1°) Des créances clients et comptes rattachés, pour une valeur de cinq mille euros,  
Ci ..... 5 000 €

1°) Des charges constatées d'avance, pour une valeur de onze mille huit cent quarante quatre euros,  
Ci ..... 11 844 €

L'ensemble des éléments d'actif circulant ci-dessus étant arrêté à la somme totale de seize mille huit cent quarante quatre euros,  
Ci ..... 16 844 €

## IV. Récapitulatif des éléments d'actifs apportés :

Immobilisations incorporelles .....	2 000 000 €
Immobilisations corporelles .....	72 413 €
Immobilisations financières .....	néant
Actif circulant .....	16 844 €
<b>Évaluation total des actifs de la Branche d'Activité Apportée .....</b>	<b>2 089 257 €</b>

## **2.2.- Les éléments du passif transmis au titre de l'apport partiel d'actif**

Les éléments du passif de la société transmis à la société « **CLAIRIMMO** » que cette dernière s'oblige à payer en l'acquit et pour le compte de la société « **LCN CONCEPT** », attaché conventionnellement à l'actif de la branche d'activité concernée, comprennent savoir :

1°) Les dettes fournisseurs et comptes rattachés, pour un montant dû de soixante et onze mille neuf cent soixante-dix-sept euros,

Ci ..... 71 977 €

2°) Les dettes fiscales et sociales, pour un montant dû de quatre vingt dix mille neuf cent quatre vingt deux euros,

Ci ..... 90 982 €

Total du passif pris en charge par la société « CLAIRIMMO » égal à la somme de cent soixante deux mille neuf cent cinquante-neuf euros,

Ci ..... 162 959 €

### 2.3.- Détermination de l'actif net apporté

Il résulte de l'actif brut et du passif transmis que la valeur nette de l'apport partiel d'actif ressort à la somme d'un million neuf cent vingt six mille deux cent quatre-vingt-dix-huit euros (1.926.298 €), correspondant à la différence entre, savoir :

1.- Montant total de l'actif brut apporté tel qu'il figure à la situation comptable, deux millions quatre vingt neuf mille deux cent cinquante sept euros,

Ci ..... 2 089 257 €

2°) Montant total du passif pris en charge tel qu'il figure à la situation comptable, cent soixante deux mille neuf cent cinquante neuf euros,

Ci ..... 162 959 €

### 2.4.- Décharge de responsabilité du rédacteur

Les Parties à l'opération déclarent et reconnaissent que les éléments d'actif et de passif faisant l'objet de l'apport partiel d'actif, ont été évalués directement par elles, hors de tout concours ou intervention du rédacteur des présentes, et déchargent ce dernier de toute responsabilité à cet égard, déclarant avoir été dûment informés des conséquences d'une valeur d'apport qui serait soit minorée, soit majorée au regard de la valeur réelle.

### 2.5.- Définition des biens apportés

Cette transmission à titre universel des éléments constitutifs d'une branche complète et autonome d'activité, tant actifs que passifs, fussent-ils apparents ou non, quand bien même ne figureraient-ils pas dans l'énonciation qui se veut exhaustive, est réalisée de telle sorte que la branche complète et autonome d'activité telle qu'elle existait dans la Société Apporteuse se retrouve de plein droit et effets à l'identique et se poursuive au travers de la Société Bénéficiaire.

Les biens qui se trouveraient en conséquence matériellement omis dans la désignation et/ou description réalisées aux seules fins d'inventaire seront comptabilisés au bilan de la Société Bénéficiaire à une valeur symbolique ou pour mémoire en tant que de besoin, la valeur nette des apports réalisés ayant pris en compte toute omission éventuelle.

En outre, il est précisé par la société « LCN CONCEPT » et par la société « CLAIRIMMO » :

a) que la transmission du patrimoine comportera tous éléments et droits actifs et passifs, mobiliers et autres qui existeront au jour de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif, ainsi que toutes charges et obligations attachées au patrimoine transmis ;



C9

b) que la société « **CLAIRIMMO** » bénéficiera et supportera en sa qualité de bénéficiaire de l'apport des droits et obligations qui en raison de tous caractères éventuels ne sont pas déterminés au jour de la réalisation définitive, mais sont déterminables en raison de leur rattachement par nature, légalement et/ou conventionnellement, audit patrimoine transmis ;

c) que la société « **CLAIRIMMO** » prendra en charge toutes obligations ou engagements hors bilan, tels que avals, cautions, garanties et autres engagements donnés par la Société Apporteuse, celle-ci déclarant dès à présent qu'elle n'a pas connaissance d'engagements et d'obligations autres que ceux qui ont été portés à la connaissance de la Société Bénéficiaire concernant la branche apportée.

### **ARTICLE 3. – Date d'effet. Propriété – Jouissance**

#### **3.1.- Propriété**

Sans préjudice de la Date d'Effet, la date de réalisation définitive de l'Apport (ci-après désignée « Date de Réalisation ») est fixée au 23 juillet 2019, par suite de la réalisation des conditions suspensives.

A compter de cette Date de Réalisation, la société « **CLAIRIMMO** » est propriétaire des biens et droits apportés, avec transfert corrélatif des risques.

Toutefois, de convention expresse, il est stipulé que le présent apport prend effet rétroactif, comptablement et fiscalement, **au 1<sup>er</sup> janvier 2019** inclus (Date d'Effet).

Les éléments apportés et transmis seront dévolus dans l'état où ils se trouvent à la Date de Réalisation de l'apport, toutes les opérations actives et passives intervenues sur lesdits éléments entre la date du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et la date, postérieure, de réalisation définitive de l'apport, étant considérés de plein droit comme ayant été faites au profit et pour le compte exclusif de la société « **CLAIRIMMO** », bénéficiaire de l'apport, qui reprendra lesdites opérations dans ses comptes.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont à la société **CLAIRIMMO**, ladite société acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au 31 décembre 2018.

A cet égard, le représentant de la Société Apporteuse déclare qu'il n'a été fait depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, jusqu'à ce jour, aucune opération autre que les opérations de gestion courante.

#### **3.2.- Jouissance**

La société « **CLAIRIMMO** » aura en outre la jouissance rétroactive à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2019** et prendra conséquemment en charge toutes opérations actives et passives relatives au patrimoine à elle transmis, et constatera dans sa comptabilité la transmission de tout solde comptable - débiteur et créateur - apparaissant à la date du **1<sup>er</sup> janvier 2019** dans la comptabilité relative à la branche complète et autonome d'activité comprise dans le périmètre d'apport.

Jusqu'à la date de réalisation définitive de l'apport, la société « **LCN CONCEPT** » assurera juridiquement la gestion courante des biens, droits et obligations transmis pour le compte exclusif de la société « **CLAIRIMMO** ».

#### **ARTICLE 4. – Charges et conditions de l'apport.**

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière et, notamment, sous celles suivantes que le représentant de la société **LCN CONCEPT** s'oblige à exécuter :

##### **4.1.- Charges et conditions juridiques**

1°) A raison de la transmission universelle des biens compris dans le périmètre de l'apport partiel d'actif, **L'APPORTEUR** et **LE BENEFICIAIRE** conviennent, dans le cas où serait révélée ultérieurement l'existence d'éléments omis dans la désignation, de constater leur matérialité et leur inclusion dans l'apport au moyen de tout acte complémentaire venant en suite et conséquence.

De façon générale, tous les éléments complémentaires qui s'avèreraient indispensables pour aboutir à une désignation précise et complète, en particulier en vue de l'accomplissement des formalités légales de publicité de la transmission résultant de l'apport, pourront faire l'objet d'états, de tableaux, déclarations, actes et tous autres documents qui seront regroupés dans un additif au présent acte, établi d'un commun accord entre les représentants des sociétés participant à l'apport partiel d'actif.

2°) Les apports sont réalisés à charge pour **LE BENEFICIAIRE** de payer en l'acquit de **L'APPORTEUR** les dettes faisant l'objet du présent apport et de porter dans la comptabilité du **BENEFICIAIRE** tous biens d'actif et de passif à la valeur figurant au bilan de **L'APPORTEUR**, sauf l'effet des valeurs d'apport arrêtées au présent titre et sauf l'effet de l'inscription pour mémoire en cas d'omission dans le présent traité.

3°) **LE BENEFICIAIRE** prendra à sa charge et acquittera aux lieu et place de **L'APPORTEUR** le passif attaché à la branche d'activité transférée apparaissant dans ses livres au dernier jour antérieur à la date de transfert.

4°) S'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif pris en charge par **LE BENEFICIAIRE** et les sommes effectivement réclamées par les tiers, **L'APPORTEUR** serait tenu d'acquitter tout excédant de passif sans recours ni revendication possible.

5°) Les sociétés participantes conviennent que **LE BENEFICIAIRE** demeurera seul tenu de la partie du passif de **L'APPORTEUR** mis à sa charge, en sorte qu'aucune solidarité ne pèsera sur **L'APPORTEUR**.

Pareillement, les dettes non comprises dans le périmètre de la présente opération, demeureront à la charge exclusive de **L'APPORTEUR**, en sorte qu'aucune solidarité ne pèsera sur **LE BENEFICIAIRE**.

Sans toutefois que la substitution du **BENEFICIAIRE** à **L'APPORTEUR** emporte novation à l'égard des créanciers de ce dernier pour les dettes transmises, les créanciers de **L'APPORTEUR** dont la créance serait antérieure à la publication du projet d'apport partiel d'actif, ont été mis en mesure de

faire opposition dans un délai de trente (30) jours francs à compter de la dernière publication du projet de traité d'apport partiel d'actif, **L'APPORTEUR** ayant agi de telle sorte auprès desdits créanciers que les opérations ne puissent aucunement être affectées.

Étant ici précisé que l'opposition formée par un créancier n'aurait pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations d'apport.

De son côté, le représentant de la Société Apporteuse oblige celle-ci à fournir à la Société Bénéficiaire tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque, la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

6°) La société **BENEFICIAIRE** prendra également en charge les frais et charges de toute nature, sans exception ni réserve, qui incomberont à la société du fait de l'apport partiel d'actif et notamment les charges fiscales qui deviendraient exigibles.

En outre, les frais et charges de toute nature, sans exception ni réserve, qui résulteront de l'opération d'apport partiel d'actif, comme les charges fiscales qui seraient la conséquence pour la société bénéficiaire du non respect des engagements souscrits, sont à la charge exclusive du **BENEFICIAIRE** de l'apport.

7°) **L'APPORTEUR** s'interdit formellement jusqu'à la réalisation définitive de l'apport, si ce n'est avec l'agrément de la société **BENEFICIAIRE**, d'accomplir un quelconque acte de disposition relatif aux biens apportés et de signer aucun accord, traité ou engagement quelconque les concernant sortant du cadre de la gestion courante, et en particulier de contracter un emprunt sous quelque forme que ce soit.

8°) Au cas où la transmission de certains contrats ou certains biens serait subordonnée à accord ou agrément d'un co-contractant ou d'un tiers quelconque, **L'APPORTEUR** sollicitera en temps utile toute notification, comme celle nécessitée par l'existence éventuelle de droits de préemption et toutes démarches auprès de tout organisme ou administration qui seraient nécessaires pour la transmission des immeubles, brevets, marques dont il serait propriétaire au jour de la réalisation de l'apport ; et plus généralement, il sollicitera les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la société **BENEFICIAIRE**.

Si le titulaire d'un droit de préemption venait à exercer son droit, à l'occasion de l'apport partiel, celui-ci ne serait pas remis en cause et la société **BENEFICIAIRE** de l'apport aurait droit au prix quelle que soit la différence en plus ou en moins entre ce prix et l'évaluation donnée aux biens préemptés dans les opérations d'apport partiel d'actif.

9°) La société **BENEFICIAIRE** prendra les biens apportés dans l'état où ils se trouveront à la date de la réalisation de l'apport sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, et notamment pour usure ou mauvais état des constructions, du matériel et de l'outillage, des installations et objets mobiliers, vices de construction apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol, erreurs dans la désignation, les confins, les numéros de cadastre et la contenance, toute différence entre la contenance réelle et celle indiquée dans la désignation des immeubles excédât-elle 1/20<sup>ème</sup>, devant faire le profit ou la perte de la société **BENEFICIAIRE** de l'apport.

10°) La société **BENEFICIAIRE** supportera et acquittera, à compter de ladite date, tous impôts, droits, cotisations et taxes de toute nature, primes et cotisations d'assurances ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation industrielle ou commerciale de la branche d'activité apportée.

Elle satisfera à toutes les obligations de ville ou de police auxquelles la propriété et l'exploitation desdits biens et droits peuvent et pourront donner lieu, le tout de manière à ce que la société apporteuse ne puisse être inquiétée et recherchée de ce chef.

11°) La société **BENEFICIAIRE** exécutera à compter de la même date, tous traités, marchés, concessions de licences, engagements et conventions quelconques, intervenus avec des tiers, et avec le personnel relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques, et sera subrogée dans tous les droits et obligations en découlant, à ses risques et périls, sans recours contre la société apporteuse.

12°) La société **BENEFICIAIRE** poursuivra, conformément à l'article L.1224-1 du code du travail, les contrats de travail des salariés attachés à la branche d'activité apportée - fussent-ils suspendus ou susceptibles de conférer un droit de priorité d'embauche - et exécutera les charges et obligations qui en résultent avec les avantages contractuels et collectifs.

13°) La société **BENEFICIAIRE** se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont fait partie la branche du fonds apporté et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourront être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

14°) La société **BENEFICIAIRE** fera également son affaire personnelle sans recours contre **L'APPORTEUR**, pour quelque cause que ce soit, de l'exécution ou de la résiliation à ses frais, risques et périls de tous accords, traités, contrats et engagements quelconques qui auraient été souscrits par **L'APPORTEUR**.

15°) Après la réalisation de l'apport, les représentants de **L'APPORTEUR** devront, à première demande et aux frais de la société **BENEFICIAIRE**, faire établir tous actes complémentaires, rectificatifs ou confirmatifs des présents apports, fournir à cette dernière tous concours, signatures et justifications qui pourraient être nécessaires en vue de la régularisation, de la transmission des biens compris dans l'apport, et de l'accomplissement de toutes formalités ainsi que tous concours en vue de résoudre tous litiges ou problèmes nés antérieurement à la présente opération et pris en charge par le bénéficiaire de l'apport partiel d'actif. Elle devra également remettre tous titres et pièces en sa possession concernant les biens et droits immobiliers éventuellement apportés. Tous pouvoirs devront être conférés à cet effet.

16°) La société **BENEFICIAIRE** souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles apportés, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la société **L'APPORTEUR** et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

## 4.2.- Charges et conditions fiscales

**L'APPORTEUR** et **LE BENEFICIAIRE** souscrivent conjointement aux déclarations et options fiscales propres à la matière, et s'obligent à se conformer à toute déclaration à faire pour le paiement des impôts ou taxes résultant de la réalisation définitive des opérations d'apport partiel d'actif.

### 4.2.1. Déclarations fiscales générales

La société « **LCN CONCEPT** » et la société « **CLAIRIMMO** » déclarent expressément que l'apport faisant l'objet des présentes constitue une branche autonome et complète d'activité selon les termes de l'article 301 E de l'annexe II du Code général des impôts.

#### a. En matière de droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 816 du code général des impôts, les actes afférents à cette opération seront enregistrés gratuitement.

#### b. En matière d'impôt sur les sociétés

Les sociétés participantes déclarent conjointement placer, conformément aux dispositions de l'article 210-B du code général des impôts, l'apport partiel d'actif sous le régime spécial défini à l'article 210-A du même code.

En conséquence, la société « **CLAIRIMMO** » s'oblige à respecter les prescriptions de l'article 210 A du Code général des impôts et notamment :

- à reprendre au passif de son bilan, le cas échéant, les provisions concernant la branche d'activité transmise et dont l'imposition aurait été différée, ainsi que la réserve spéciale de plus values à long terme soumise antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit prévu par l'article 219-1 a du Code général des impôts, pour le cas où elles ne seraient pas conservées au passif de la Société Apporteuse ;
- à se substituer à la Société Apporteuse pour la réintégration des résultats dont la prise en compte aurait été différée pour l'imposition de cette dernière, conformément à l'article 210 A-3.b. du Code général des impôts ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de cessions éventuelles d'immobilisations non amortissables apportées d'après la valeur fiscale qu'elles avaient dans les comptes de la Société Apporteuse, dans les termes de l'article 210 A-3.c. du Code général des impôts ;
- à porter le montant des plus values dégagées sur les biens non amortissables sur le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts et à joindre à ses déclarations de résultat les états prévus à l'article 54 septies du même Code.

- à réintégrer dans ses bénéfices imposables, dans les délais et conditions fixés par l'alinéa 3 d de l'article 210-A du Code général des impôts, les plus-values dégagées sur les biens amortissables qui lui sont apportés.
- à inscrire à son bilan les éléments compris dans l'apport autres que les immobilisations, pour la valeur et pour le montant qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les comptes de la Société Apporteuse.
- De son côté, la Société « **LCN CONCEPT** » respectera les prescriptions de l'article 210 B - 1 alinéa 2 du Code général des impôts et notamment calculera ultérieurement les plus-values de cession afférentes à ces mêmes titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

#### 4.2.2. Déclarations fiscales particulières

##### a. En matière de taxe sur la valeur ajoutée

Les sociétés participantes déclarent en tant que de besoin, que l'apport partiel d'actif objet du présent traité est constitutif d'une universalité totale ou partielle de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts, et qu'au titre de celle-ci, elles sont assujetties redevables de la taxe sur la valeur ajoutée.

La société « **CLAIRIMMO** », **BENEFICIAIRE** de l'apport, déclare expressément avoir l'intention d'exploiter l'universalité ainsi transmise, et s'oblige en tant que de besoin, s'il y a lieu, à opérer les régularisations du droit à déduction telles que prévues aux dispositions de l'article 207 de l'annexe II au Code général des impôts, et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé à **L'APPORTEUR** si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

Les sociétés participantes s'obligent à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « Autres opérations non-imposables » (Inst. 20 mars 2006, 3 A-6-06).

##### b. En matière de taxe d'apprentissage et formation professionnelle continue

La société « **CLAIRIMMO** » s'engage à prendre en charge, s'il y a lieu, la quote-part relative à la branche d'activité transmise du paiement de la taxe d'apprentissage et de la participation au financement de la formation professionnelle continue pouvant être dues par la société « **LCN CONCEPT** » depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2019** et demande, en tant que de besoin, à bénéficier de la faculté de report des excédents de dépenses ayant pu être exposées par la société « **LCN CONCEPT** » au titre de la formation professionnelle continue.

##### c. Dispositions relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction

La société « **CLAIRIMMO** », pour la quote-part relative à la branche d'activité transmise, sera subrogée aux obligations ainsi qu'aux droits de la société « **LCN CONCEPT** » en ce qui concerne la participation à l'effort de construction, conformément aux articles 161 à 163 de l'annexe II au code général des impôts.

En conséquence, la société « **CLAIRIMMO** » s'engage à reprendre à son bilan les investissements réalisés antérieurement par la société « **LCN CONCEPT** » et à se soumettre aux obligations pouvant incomber à cette dernière, du chef de ces investissements.

**d. Participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise**

Le présent apport étant placé sous le régime spécial de l'article 210 A du Code général des impôts la convention n'entraînera aucun déblocage des droits des salariés dont la société bénéficiaire de l'apport assurera l'emploi conformément à l'article L.1224-1 du Code du travail.

En particulier, **LE BENEFICIAIRE** s'engage à se substituer aux obligations de **L'APPORTEUR** en ce qui concerne le droit à participation des salariés transférés. Les fonds bloqués des salariés transférés continueront d'être gérés par **LE BENEFICIAIRE** selon les stipulations des accords antérieurement conclus avec **L'APPORTEUR**.

La société bénéficiaire de l'apport fera figurer au passif de son bilan la réserve spéciale de participation correspondant aux droits des salariés liés à l'activité transférés (BOI-BIC-PTP-10-20-20 n°70).

**4.3.- Effet de l'opération**

Les sociétés soussignées précisent que le présent apport partiel d'actif aura sur le plan fiscal la même date d'effet que sur le plan juridique, et sera donc réputé avoir effet rétroactif au **1<sup>er</sup> janvier 2019**.

**ARTICLE 5. – Déclarations informatives**

**5.1.- Sur l'origine de propriété de la branche d'activité apportée**

La société « **LCN CONCEPT** » déclare être propriétaire de la branche d'activité apportée pour l'avoir créée dans le cadre de ses activités depuis le 16 novembre 2005. Dans la circonstance où cette branche d'activité serait constitutive de plusieurs fonds de commerce et/ou d'établissements en dépendant, la société « **LCN CONCEPT** » déclare que ceux-ci sont également issus d'une création.

**5.2.- Sur les livres comptables**

Les livres comptables se référant à la même branche et aux mêmes périodes ont fait l'objet d'un inventaire entre les deux sociétés ; ils seront tenus à la disposition de la société « **CLAIRIMMO** » pendant trois ans à compter de la réalisation définitive de l'apport, et seront visées par les parties.

**5.3.- Autres déclarations**

La société « **LCN CONCEPT** » déclare également :

- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en cessation de paiement ni est ou été l'objet d'une procédure collective ;
- qu'elle n'a jamais réalisé de profits illicites et n'a jamais été poursuivie à ce titre ;

Cette opération est placée, conformément à la possibilité offerte par les articles L.236-22 et L.236-24 du Code de commerce, et par les dispositions de l'article L.236-6-1 du Code de commerce créé par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 (article 16) sous le régime juridique des scissions défini aux articles L.236-16 à L.236-21 dudit code, et par suite la société **BENEFICIAIRE** de l'apport sera, nonobstant toutes stipulations contraires, substituée à **L'APPORTEUR**, au profit de laquelle les baux et droits aux baux ci-dessus visés ont été consentis, cette substitution ayant lieu dans tous les droits et obligations découlant de ces baux.

## **SECTION II. – REMUNERATION DES APPORTS**

Il résulte des estimations et évaluations rappelées que la valeur nette de l'apport réalisé à titre d'apport partiel d'actif s'établit à un montant d'un million neuf cent vingt six mille deux cent quatre-vingt-dix-huit euros (1.926.298 €).

### **ARTICLE 1. – Rémunération de l'apport par création de titres procédant de l'augmentation du capital social de la société « CLAIRIMMO**

En rémunération de l'apport partiel d'actif réalisé par la société « **LCN CONCEPT** », la société « **CLAIRIMMO** » procédera à une augmentation de capital, par l'émission et subséquemment l'attribution à la société « **LCN CONCEPT** », de 192 629 actions ordinaires d'un montant de 10 euros de nominal chacune.

Les actions nouvelles créées en conséquence de l'augmentation de capital de la société « **CLAIRIMMO** » seront entièrement assimilées aux autres actions anciennes, pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, et jouiront des mêmes droits avec jouissance au premier jour de l'exercice en cours.

### **ARTICLE 2. – Absence de constitution de « prime d'apport »**

La valeur des actions de la Société Bénéficiaire n'excédant pas le montant nominal, il n'existe pas de différence entre la valeur de l'apport consenti par la Société Apporteuse et la valeur nominale des actions créées par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital. Il ne sera donc créé aucune prime d'apport.

### **ARTICLE 3. – Versement d'une soulte**

À titre de mesure destinée à éviter les rompus, le montant de l'apport net ne permettant pas d'obtenir un nombre entier d'actions nouvelles, la société **CLAIRIMMO** versera à la société **LCN CONCEPT**, une soulte en espèces d'un montant de 8 euros, qui viendra s'imputer sur sa trésorerie.

## **SECTION III. – CONSTATATION DE LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

L'apport qui précède et l'augmentation de capital de la société « **CLAIRIMMO** » qui en résulte, sont devenus définitifs par suite de la réalisation de toutes les conditions qui en suspendaient les effets, savoir :

- a) l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société « **LCN CONCEPT** » du projet d'apport, au vu du rapport du commissaire aux apports ;
- b) l'approbation du projet d'apport par l'assemblée générale extraordinaire de la société « **CLAIRIMMO** » qui a décidé l'augmentation de capital de 1 000 € à 1.927.290 € comme conséquence de l'apport évalué à 1.926.298 €, par voie de création de 192.729 nouvelles actions ordinaires de 10 € nominal chacune, attribuées à **L'APPORTEUR** en rémunération dudit apport, après audit du rapport du commissaire aux apports, outre le versement d'une soulte en espèces de 8 euros ;
- c) l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de la société bénéficiaire des apports, préalablement à l'approbation de l'apport et à sa réalisation définitive ;
- d) la demande d'agrément préalable pour le transfert des déficits afférents à la Branche d'Activité Apportée de la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire, conformément aux dispositions de l'article 209, II du Code général des impôts.

#### **SECTION IV. – SURETES - DROIT DE SUITE**

##### **ARTICLE 1. – Renonciation par l'apporteur à toute sûreté sur les biens compris dans l'apport**

Par suite de l'énonciation des éléments de passif - en principal et accessoire - transmis, à charge pour la société « **CLAIRIMMO** » de payer en l'acquit de la société « **LCN CONCEPT** », apporteuse, cette dernière renonce au privilège du vendeur et à l'action résolutoire lui appartenant au titre de ses apports, ces derniers devant être rémunérés ainsi qu'il est dit ci-avant.

En conséquence, elle dispense la société « **CLAIRIMMO** » de prendre inscription du privilège de vendeur qui pourrait théoriquement lui profiter à raison de la charge imposée à la société **BENEFICIAIRE** de supporter son passif et assurer la sauvegarde de ses privilèges et actions, et lui donne corrélativement, par les présentes, pleine et entière décharge à ce titre.

Elle renonce également à toutes sûretés personnelles ou réelles à l'encontre du **BENEFICIAIRE** et plus spécifiquement à tout gage et/ou nantissement sur les biens et les fonds de commerce compris dans l'apport.

##### **ARTICLE 2. – Droit de suite sur les inscriptions grevant les apports**

Le **BENEFICIAIRE** de l'apport partiel d'actif accepte les biens en leur état juridique au jour de la réalisation définitive de l'apport avec tous accessoires et/ou sûretés les affectant.

Il déclare accepter l'existence des inscriptions actuelles et les conséquences des droits de suite que détiendraient les créanciers sur lesdits biens, faisant son affaire personnelle de toutes sommes nécessaires à leur éventuelle mainlevée.

Il accepte que les créanciers inscrits conservent leur rang et l'ensemble des droits généralement attachés aux sûretés inscrites.

## SECTION V. – DISPOSITIONS DIVERSES

### **ARTICLE 1. – Formalités**

La société Bénéficiaire remplira dans les délais légaux toutes formalités légales de publicité relatives à l'Apport effectué par la société Apporteuse.

Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires devant toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Si à l'occasion des formalités ou ultérieurement des inscriptions grevant les biens apportés venaient à être constatées, **L'APPORTEUR** en rapportera la mainlevée et les certificats de radiation dans le mois de la notification qui lui sera faite de l'existence de ces inscriptions.

De manière générale, la société « **LCN CONCEPT** » s'engage à donner à la société «**CLAIRIMMO** » tous concours nécessaires en vue d'assurer la transmission des biens apportés.

Pour faire les dépôts, duplications, significations, notifications et généralement toutes les formalités prescrites par la loi ou qui apparaîtraient nécessaires ou utiles, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, ou d'une copie du présent acte.

### **ARTICLE 2. – Pouvoirs**

Les parties aux présentes donnent tous pouvoirs :

- aux représentants des Sociétés Bénéficiaire et Apporteuse, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet, si nécessaire, de réitérer les apports, réparer les omissions, compléter les désignations, régulariser tout acte complémentaires, modificatifs ou supplétifs qui se révélerait nécessaire pour parvenir à la publicité des présentes et pour faire où besoin sera les dépôts, mentions, publications, duplications, significations, notifications et généralement toutes les formalités prescrites par la loi ou qui apparaîtraient nécessaires ou utiles ;
- au porteur d'un original, d'une expédition, d'un extrait ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

### **ARTICLE 3. – Frais - Election de domicile**

Tous les frais, droits, et honoraires dus à raison du présent acte ainsi que de ses suites ou conséquences seront à la charge exclusive de la société **APPORTEUSE**, qui s'y oblige.

Pour l'exécution du présent acte et des actes qui en seraient la suite ou la conséquence, et pour toutes significations et notifications, les parties font respectivement élection de domicile en leur siège social.

**ARTICLE 4. – Sincérité du prix**

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix, et aux fausses affirmations de sincérité.

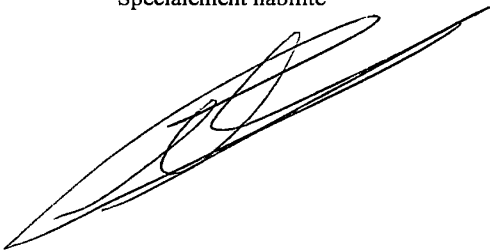
Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

-oo0oo-

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués,  
En deux exemplaires originaux.

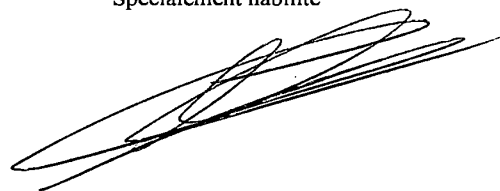
**L'APPORTEUR**

\_\_\_\_\_  
**Pour la SARL LCN CONCEPT**  
Monsieur Christophe CELDRAN  
Es-qualités de gérant  
Spécialement habilité



**LE BENEFICIAIRE**

\_\_\_\_\_  
**Pour la SAS CLAIRIMMO**  
Monsieur Christophe CELDRAN  
Es-qualités de Président  
Spécialement habilité



\_\_\_\_\_  
**Annexes :**

1. Comptes annuels de la société apporteuse au 31/12/2018
2. Bilan simplifié de la Branche d'Activité Apportée

# Greffe du tribunal de commerce d'Aix en Provence



## Acte déposé en annexe du RCS

### Dépôt :

Date de dépôt : 17/10/2019

Numéro de dépôt : 2019/16282

Type d'acte : Traité  
Divers

### Déposant :

Nom/dénomination : CLAIRIMMO

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 851 986 620

N° gestion : 2019 B 01722

**TRAITÉ  
D'APPORT PARTIEL D'ACTIF**

*D'une branche complète et autonome d'activité d'« entremise portant sur biens d'autrui et relative à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercée en direct ».*

**ENTRE**

**LCN CONCEPT**

**ET**

**CLAIRIMMO**

**Le 23 juillet 2019**

Page 1 sur 24



*CG*

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF**

Et le vingt-trois juillet,

À Martigues,

**LES SOUSSIGNEES**

**1° -**

**La société LCN CONCEPT**

Société à responsabilité limitée au capital de 50.017,50 euros dont le siège social est situé 40 boulevard Cachin – 13500 Martigues, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 438 129,

Représentée par son gérant, Monsieur Christophe CELDRAN, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2019,

Ci-après dénommée indifféremment « **LCN CONCEPT** », « **La société apporteuse** » ou « **L'Apporteur** »,

**D'UNE PREMIERE PART,**

**ET**

**2° -**

**La société CLAIRIMMO**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, ayant son siège social à Martigues (13500), 40 boulevard Cachin, immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence sous le n°851 986 620,

Représentée par son président, Monsieur Christophe CELDRAN, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes des décisions de l'associé unique prises en date du 23 juillet 2019,

Ci-après dénommée indifféremment « **CLAIRIMMO** », « **La société bénéficiaire** » ou « **Le Bénéficiaire** »,

**D'UNE SECONDE PART,**

**LESQUELLES, PREALABLEMENT A L'APPORT PARTIEL D'ACTIF QUE SE DISPOSE A REALISER LA SOCIETE « LCN CONCEPT » AU PROFIT DE LA SOCIETE « CLAIRIMMO », ONT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

**EXPOSE PREALABLE**

**Section I. – Informations sur les participants à l'opération**

**A.- Caractéristiques de la société « LCN CONCEPT », société apporteuse**

**1) Forme sociale – Objet social, activités**

La société « LCN CONCEPT », a été constituée par acte sous seing privé en date du 16 novembre 2005 sous la forme d'une société à responsabilité limitée, pour une durée de 99 années.

Son capital social actuel est de 50.017,50 € ; son siège social est sis 40 bd Cachin 13500 Martigues ; elle est immatriculée depuis le 21 décembre 2005 au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro d'identification unique 487 438 129.

La société a pour objet :

- L'activité d'intermédiaire dans le cadre de négociations relatives aux immeubles, fonds de commerce, parts de sociétés immobilières d'attribution, parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce et ce sans maniement de fonds ;
- Le portage salarial dans tous les secteurs et principalement dans l'immobilier ;
- La mise en place de concours bancaire pour les particuliers et courtier en opération de banque et service de paiement ;

L'acquisition la vente de terrains ou de propriétés. La conception, la vente ou la location de groupements d'habitation ou de loisirs. D'une manière générale, toute opération ou transaction mobilière, immobilière ou commerciale se rattachant de près ou de loin à l'objet social et susceptible d'en favoriser le développement. Etre mandaté par des constructeurs ou des promoteurs de logements pour la signature des contrats de construction à leur profit.

- L'activité de gestion immobilière.

**2) Dirigeants**

La société est gérée et administrée par Monsieur Christophe CELDRAN, gérant.

**3) Capital social - Nature des titres**

Le capital de la société « LCN CONCEPT » s'élève actuellement à la somme de 50.017,50 euros résultant d'apports en numéraire et d'apports en nature, réalisés tant lors de la constitution de la société que lors d'augmentations de capital ultérieures. Il est divisé en 7 410 parts sociales de 6,75 euros nominal chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 7410 inclus, détenues et réparties de la manière suivante :

Monsieur Christophe CELDRAN, à concurrence de 6.058 parts sociales, numérotées de 1 à 535, de 801 à 4470, de 4737 à 5200, de 5211 à 5967, de 6554 à 7185,  
Ci ..... 6 058



*CG*

Monsieur Nicolas BLANCHIN, à concurrence de 741 parts sociales, numérotées de 4471 à 4736, de de 5968 à 6442,

Ci ..... 741

Monsieur Pierre-Laurent MENDEZ, à concurrence de 376 parts sociales, numérotées de 536 à 800, de 6443 à 6553,

Ci ..... 376

Monsieur Sébastien GOMEZ, à concurrence de 15 parts sociales, numérotées de 5201 à 5210, de 7186 à 7190,

Ci ..... 15

Monsieur Sid Ahmed DJELALI, à concurrence de 220 parts sociales numérotées de 7191 à 7410,

Ci ..... 220

Total, égal au nombre de parts sociales composant l'entier capital social,

Ci ..... 7 410

Il n'a été créé ni émis aucun titre conférant des droits de préférence ou de vote susceptibles de conférer, dans le temps, de tels droits.

Il n'a en outre été conclu aucun pacte d'associés susceptible de créer, donner ou conférer à un associé et/ou un ou des tiers quelconques des droits présents ou à terme de quelque nature qu'ils soient sur son capital social.

#### **B.- Caractéristiques de la société « CLAIRIMMO », société bénéficiaire**

##### **1) Forme sociale – Objet social, activités**

La société « CLAIRIMMO » a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, pour une durée de 99 années, selon statuts en date du 31 mai 2019.

Son siège est situé à Martigues (13500), 40 boulevard Cachin ; elle est identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 851 986 620, et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence.

Elle a pour objet social :

- Toutes opérations d'entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière ;
- La transaction d'actions ou parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- Toute activité de prestations de services dans les domaines de la formation des personnes et du conseil aux entreprises en matière immobilière ;

- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, d'entreprise ou industriel, agences, bureaux se rapportant aux activités spécifiées ;
- L'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, marques et brevets concernant ces activités ;
- Et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, commerciales se rattachant, même indirectement, à l'objet précité et pouvant contribuer à son développement.

## 2) Dirigeants

La société est dirigée par Monsieur Christophe CELDRAN, en qualité de Président, désigné par les statuts pour une durée indéterminée.

## 3) Capital social – Nature des titres

Le capital de la société « **CLAIRIMMO** » s'élève à la somme de 1.000 euros résultant d'apports en numéraire réalisés par son fondateur et associé unique, la SARL **LCN CONCEPT**.

Il est divisé en 100 actions ordinaires de 10 euros de nominal chacune, entièrement libérées.

Il n'est créé ni émis aucun titre conférant ou susceptible de conférer dans le temps, des droits de préférence ou de vote.

Il n'a en outre été conclu aucun pacte d'associés susceptible de créer, donner ou conférer à un associé et/ou des tiers quelconques des droits présents ou à terme de quelque nature qu'ils soient sur son capital social.

### **C.- Sur les liens en capital et les dirigeants communs entre les deux sociétés participantes**

Les sociétés participantes ont un lien capitalistique entre elles, consistant en une participation de 100% détenue par la Société Apporteuse, dans la Société Bénéficiaire.

Elles ont le même dirigeant personne physique, en la personne de Monsieur Christophe CELDRAN, respectivement gérant et président de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire.

## **Section II. – Informations sur l'opération**

### **A.- Les motifs et objectifs de l'opération**

Conformément à son objet social, la société **LCN CONCEPT** exerce, notamment, les activités d'entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière.

Ces activités sont exercées selon des modalités juridiques et un modèle économique différents : une partie de l'activité est exercée directement par des personnes titulaires de la carte professionnelle

d'agent immobilier en transactions sur immeubles et fonds de commerce et en gestion immobilière, tandis qu'une autre partie de l'activité est confiée à un réseau de négociateurs immobiliers indépendants (dits « mandataires immobiliers »), exerçant sous le statut d'agent commercial.

Ces deux activités se sont ainsi développées au sein de la société **LCN CONCEPT**, et sont aujourd'hui constitutives de deux branches complètes et autonomes d'activité.

Dans le cadre de sa politique de développement, la société **LCN CONCEPT** aurait avantage à donner à cette structuration une traduction juridique. Il apparaît ainsi opportun de localiser les deux branches d'activité dans deux entités juridiques indépendantes en les filialisant :

- l'activité exercée traditionnellement au travers d'agences immobilières serait apportée à la société « **CLAIRIMMO** », constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (objet du présent traité) ;
- et l'activité exercée au travers du réseau de négociateurs immobiliers indépendants serait apportée à la société « **MAXIHOME** », également constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (hors périmètre du présent traité).

La société **LCN CONCEPT** conserverait et centraliserait toutes les fonctions supports, notamment administratives, financières, ressources humaines, etc. et deviendrait ainsi la holding du groupe.

Ces opérations s'inscrivent dans une perspective de croissance interne ; et devraient permettre, outre de faciliter la gestion des activités, d'améliorer la productivité et de favoriser la recherche de nouveaux marchés et la diversification de la clientèle.

## **B.- Régime juridique de l'opération**

La société **LCN CONCEPT** entend faire apport de l'ensemble de ses activités d' *« entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercées en direct »*, constituant une branche complète et autonome d'activité (ci-après « La Branche d'Activité Apportée ») à la société **CLAIRIMMO**.

Conformément aux dispositions de l'article L.236-6-1 du Code de commerce, cette opération, réalisée entre une société à responsabilité limitée et une société par actions simplifiée, est placée sous le régime juridique des scissions, tel que prévu aux articles L 236-1 à L.236-6 dudit Code, et le cas échéant aux articles L.236-16 à L.236-21 par application de l'article L.236-22 pour ce qui concerne les dispositions qui seraient applicables à la SAS bénéficiaire de l'apport, et à l'article L.236-23 sur renvoi de l'article L.236-24, pour celles des dispositions qui seraient applicables à la SARL apporteuse.

En conséquence, il s'opérera de la société **LCN CONCEPT** à la société **CLAIRIMMO**, laquelle sera substituée à la première, une transmission de tous ses droits, biens et obligations relatifs à la Branche d'Activité Apportée.

### C.- Les bases servant de référence à l'opération d'apport partiel d'actif

#### 1) Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération

Pour établir les bases financières de l'apport partiel d'actif, objet des présentes, les sociétés participantes ont décidé de retenir les comptes de la société **LCN CONCEPT** arrêtés à la date du 31 décembre 2018, qui constitue la date de clôture de son dernier exercice social.

Le bilan, le compte de résultat et l'annexe de la Société apporteuse, arrêtés au 31 décembre 2018, figurent en **Annexe 1**.

Les parties entendent conférer à l'opération d'apport partiel d'actif, un effet rétroactif au 1er janvier 2019, date d'ouverture de l'exercice en cours de la société apporteuse.

Ces documents comptables ont été établis en conformité des normes définies par le Conseil National de la Comptabilité, et ont été arrêtés par le gérant de la société « **LCN CONCEPT** ».

Lesquels comptes ont été soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés de la société « **LCN CONCEPT** », préalablement à l'approbation de l'apport partiel d'actif.

Il a été en outre procédé à l'établissement des comptes divisionnels correspondant à la branche apportée.

La société « **CLAIRIMMO** », bénéficiaire de l'apport, en cours de constitution, n'a encore arrêté aucun bilan et n'a eu aucune activité.

#### 2) L'évaluation de l'apport partiel d'actif – Les méthodes utilisées

Les sociétés ont procédé ou fait procéder aux vérifications des éléments d'actif et de passif apportés par la société « **LCN CONCEPT** » à la société « **CLAIRIMMO** ».

L'opération implique deux sociétés sous contrôle commun (une des sociétés participant à l'opération contrôle préalablement l'autre). Conformément à l'article 743-1 du PCG, la valeur comptable devrait être en principe retenue pour la valorisation.

Cependant, une dérogation existe pour le cas où l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, à condition toutefois, si cet actif net est positif, que la société bénéficiaire de l'apport ait une activité préexistante (art. 743-3 du PCG). *A contrario*, cette dernière condition de préexistence n'est pas requise si l'actif net comptable apporté est négatif : dans ce dernier cas, c'est la valeur réelle qui doit être retenue.

En l'espèce, l'actif net comptable apporté par « **LCN CONCEPT** » étant négatif, c'est la valeur réelle qui sera retenue dans la comptabilité de la société « **CLAIRIMMO** ».

Conformément aux règles de prudence applicables, l'évaluation de la branche complète et autonome d'activité tenant aux activités d' « *entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercées en direct* », réalisée en vue de l'opération d'apport, a été opérée selon les règles habituelles en la matière ; il a été

utilisé les données mathématiques issues des comptes clos de la société « LCN CONCEPT » au 31 décembre 2018 et, accessoirement, les données dynamiques de l'activité, notamment la notoriété de la Société « LCN CONCEPT » dans cette branche d'activité.

Le détournage de la branche d'activité apportée a été opéré au moyen d'une analyse poste par poste et de la comptabilité analytique de la société apporteuse, et lorsque cela été pertinent, par la mise en place de clés de répartition.

Pour les éléments autres que les immobilisations incorporelles, la valeur réelle correspond à la valeur nette comptable.

Sur les bases de ces estimations, réalisées dans les conditions et suivant les méthodes d'évaluation convenues par les usages professionnels et arrêtés par les sociétés participantes, l'actif net apporté à titre d'apport partiel d'actif à la société « CLAIRIMMO » par la société « LCN CONCEPT » s'établit à un montant de **1.926.298 euros**.

Un bilan simplifié annexé aux présentes (Annexe n°2) mentionne les grands postes d'actifs et de passifs apportés.

### 3) Rémunération de l'apport partiel d'actif de la branche complète et autonome d'activité

En rémunération de l'apport partiel d'actif et du transfert des éléments de passif qui y sont attachés réalisés par la société « LCN CONCEPT », établi à un montant de **1.926.298 euros**, la société « CLAIRIMMO » émettra et attribuera, au profit de la société « LCN CONCEPT », 192 629 actions ordinaires, de 10 euros nominal chacune.

La Société Bénéficiaire de l'apport étant préalablement constituée pour les besoins de l'opération, il n'existe aucune réserve ni aucune plus-value d'actif latente, susceptible de justifier une prime d'apport venant majorer le nominal des actions nouvelles à émettre en contrepartie de l'apport partiel d'actif. Celles-ci sont donc émises au pair.

À titre de mesure destinée à éviter les rompus, le montant de l'apport net ne permettant pas d'obtenir un nombre entier d'actions, la société CLAIRIMMO verse à la société LCN CONCEPT, une soulte en espèces d'un montant de 8 euros, qui vient s'imputer sur sa trésorerie.

### D.- Le projet de traité d'apport partiel d'actif

Le présent traité a fait l'objet d'un projet par acte sous seing privé en date à Martigues du 20 mai 2019, conclu sous diverses charges et conditions, soumis aux formalités de publicité légale (dépôts au greffe les 27 et 28 mai 2019, et insertion unique au Bodacc le 2 juin 2019).

Un avenant au projet de traité d'apport a été conclu par acte en date du 8 juillet 2019, aux fins de procéder à diverses modifications dans les valeurs retenues pour l'évaluation de l'actif et du passif de la branche d'activité apportée, suite à des corrections comptables intervenues postérieurement à l'arrêté des comptes, et pour proroger la durée des conditions suspensives dont la réalisation n'a pu intervenir dans le délai convenu.

Les conditions suspensives énoncées au projet de traité ont toutes été réalisées.

**CECI PREALABLEMENT EXPOSE, LES SOUSSIGNEES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT ET DES CHARGES ET CONDITIONS DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIF PAR LA SOCIETE LCN CONCEPT A LA SOCIETE CLAIRIMMO.**

## **CONVENTION D'APPORT PARTIEL D'ACTIF**

Les parties soussignées arrêtent les stipulations de l'apport partiel d'actif de la branche complète et autonome d'activité plus amplement désignée ci-après, réalisé par la société « **LCN CONCEPT** » au bénéfice de la société « **CLAIRIMMO** ».

### **SECTION I. – APPORT PARTIEL D'ACTIF**

#### **ARTICLE 1. – Apport d'une branche complète et autonome d'activité**

Monsieur Christophe CELDRAN, agissant au nom et pour le compte de la société **LCN CONCEPT** ès-qualités de gérant, fait apport, sous les plus entières garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous le bénéfice des charges et des conditions ci-après stipulées, à la société **CLAIRIMMO**, ce qui est accepté au nom et pour le compte de cette dernière par Monsieur Christophe CELDRAN, ès-qualités de Président, sous les mêmes charges et conditions, de l'universalité des éléments d'actif et de passif constitutifs d'une branche complète et autonome d'activité tenant aux activités d'« *entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercées en direct* », appartenant à la société **LCN CONCEPT** (ci-après « La Branche d'Activité Apportée » ou « la branche d'activité apportée »).

Tels que lesdits biens existaient au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et avec les résultats actifs et passifs des opérations faites entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et la date de réalisation définitive des apports, dans la mesure où lesdites opérations concernent les biens apportés, à l'exclusion de toute autre activité.

Le patrimoine ainsi constitué est dévolu à la Société Bénéficiaire dans l'état où il se trouve au jour des présentes.

Il est rappelé, en tant que de besoin, que conformément aux dispositions de l'article L.236-6-1 du Code de commerce, cette opération est placée sous le régime juridique des scissions, tel que prévu aux articles L 236-1 à L.236-6 dudit Code, et que la Branche d'Activité Apportée comprend l'ensemble des éléments constituant une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B du CGI.

#### **ARTICLE 2. – Désignation et valeurs des biens apportés**

Le patrimoine constitué des éléments d'actif et de passif dont la transmission est opérée, comprend, sans que cette désignation ait un caractère limitatif, savoir :

## 2.1.- Les éléments d'actifs compris dans le périmètre de l'apport partiel d'actif

### I. Eléments incorporels

Tous les éléments incorporels constitutifs de la branche d'activité « *d'entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière exercées en direct* » exercée au travers de fonds de commerce et/ou d'établissements en dépendant, pour l'exploitation desquels elle est immatriculée à titre principal au registre du commerce et des sociétés d'Aix en Provence et identifiée sous le numéro 314 211 855,

Et comprenant :

1°) La clientèle, l'achalandage, l'enseigne et le nom commercial (notamment « *CLAIRIMMO* ») attachés à la branche d'activité objet du présent apport et aux fonds et/ou établissements en dépendant,

2°) Le droit de se dire successeur de la société « *LCN CONCEPT* » au titre des marchés et de tous appels d'offres attachés aux activités considérées, ainsi que le droit aux archives techniques et commerciales, registres et en général tous documents quelconques appartenant à la société et se rapportant à la branche complète d'activité apportée,

3°) La propriété pleine et entière ou le droit d'usage de toute marque de fabrique, de commerce, et plus généralement tout droit de propriété industrielle et intellectuelle attachés à ladite branche,

4°) La propriété pleine et entière ou le droit d'usage de toutes connaissances techniques brevetées ou non, tout tour de main, et tout savoir faire ou know-how se rapportant à la branche d'activité objet du présent apport,

5°) Le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions et engagements qui auraient pu être conclus ou pris par « *LCN CONCEPT* » pour lui permettre l'exploitation de la branche d'activité considérée,

6°) Le bénéfice de toutes licences, agréments et/ou autorisations administratives et de police conformément aux règles régissant la matière, notamment au titre de l'exercice de la profession d'agent immobilier telle que définie par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite *Hoguet*, sous réserve d'agrément des administrations compétentes, nécessaire à l'exploitation de ladite branche d'activité,

7°) Le bénéfice et la charge de toute convention de location, crédit-bail mobilier et immobilier attachés à la branche apportée qui existeraient dans les actifs de la société « *LCN CONCEPT* », comptabilisés ou non au bilan,

8°) Le bénéfice du droit aux divers baux et à la jouissance des terrains et locaux nécessaires à l'exploitation de la branche d'activité apportée, situés :

**CLAIRIMMO Martigues**  
40 Bd Marcel Cachin 13500 Martigues  
**CLAIRIMMO Aix en Provence**  
7 Cours saint Louis 13100 Aix en Provence  
**CLAIRIMMO Carry le Rouet**  
Bld Edmond Montus 13620 Carry le Rouet  
**CLAIRIMMO Sausset les Pins**  
6 rue Adolphe Fouque 13960 Sausset les Pins  
**CLAIRIMMO Châteauneuf les Martigues**  
5 ave du 04 septembre 13220 Chateauneuf les Martigues  
**CLAIRIMMO Istres**  
81 ave H.Boucher 13800 Istres  
**CLAIRIMMO Gardanne**  
2 ave de la libération 13120 Gardanne  
**CLAIRIMMO Roguac**  
6 ave de Verdun 13340 Rognac  
**CLAIRIMMO Plan de Cuques**  
1 av Honoré Olive 13380 Plan de Cuques  
**CLAIRIMMO Château Gombert**  
13 rue Centrale 13013 Marseille  
**CLAIRIMMO Endoume**  
51 rue d'Endoume 13007 Marseille  
**CLAIRIMMO Catalans**  
12 rue des Catalans 13007 Marseille  
**CLAIRIMMO Vieux Port**  
28 rue Henri Tasso 13002 Marseille  
**CLAIRIMMO Cours Gouffé**  
27 cours Gouffé 13006 Marseille  
**CLAIRIMMO Vitrolles**  
3 av Jean Moulin 13127 Vitrolles  
**CLAIRIMMO Aubagne**  
37 rue de la République 13400 Aubagne  
**CLAIRIMMO La Ciotat**  
13 rue Gueymard 13600 la Ciotat

**CLAIRIMMO Lyon**  
12 cours Richard Vitton 69003 Lyon  
**CLAIRIMMO Tarbes**  
39 av Régiment de Bigorre 65000 Tarbes  
**CLAIRIMMO Hourtin**  
20 pl de l'église 33990 Hourtin  
**CLAIRIMMO Canet en Roussillon**  
104 Bis promenade de la côte vermeille 66140 Canet en Roussillon  
**CLAIRIMMO Castelnau le Lez**  
1405 av de l'Europe 34170 Castelnau le Lez  
**CLAIRIMMO Macon**  
1/7 rue St Antoine 71000 Macon  
**CLAIRIMMO Chambéry**  
69 rue Croix d'Or 73000 Chambéry

**CLAIRIMMO Valloire**  
Le Caribou - Rue des Grands Alpes 73450 Valloire  
**CLAIRIMMO Marseillan Plage**  
67 av de la Méditerranée 34340 Marseillan Plage  
**CLAIRIMMO Ugine**  
19 av de la Libération 73400 Ugine

L'ensemble des éléments incorporels ci-dessus étant évalué à la somme de deux millions d'euros,  
Ci ..... 2 000 000 €

## II. Eléments corporels

Ces éléments comprennent, savoir :

1°) Le poste « Installations techniques » pour une valeur nette de soixante douze mille quatre cent treize euros,  
Ci ..... 72 413 €

L'ensemble des éléments corporels ci-dessus étant arrêté à la somme totale de soixante douze mille quatre cent treize euros,  
Ci ..... 72 413 €

## III. Immobilisations financières :

Néant

## IV. Actif circulant :

1°) Des créances clients et comptes rattachés, pour une valeur de cinq mille euros,  
Ci ..... 5 000 €

1°) Des charges constatées d'avance, pour une valeur de onze mille huit cent quarante quatre euros,  
Ci ..... 11 844 €

L'ensemble des éléments d'actif circulant ci-dessus étant arrêté à la somme totale de seize mille huit cent quarante quatre euros,  
Ci ..... 16 844 €

## IV. Récapitulatif des éléments d'actifs apportés :

Immobilisations incorporelles .....	2 000 000 €
Immobilisations corporelles .....	72 413 €
Immobilisations financières .....	néant
Actif circulant .....	16 844 €
<b>Évaluation total des actifs de la Branche d'Activité Apportée .....</b>	<b>2 089 257 €</b>

## **2.2.- Les éléments du passif transmis au titre de l'apport partiel d'actif**

Les éléments du passif de la société transmis à la société « **CLAIRIMMO** » que cette dernière s'oblige à payer en l'acquit et pour le compte de la société « **LCN CONCEPT** », attaché conventionnellement à l'actif de la branche d'activité concernée, comprennent savoir :

1°) Les dettes fournisseurs et comptes rattachés, pour un montant dû de soixante et onze mille neuf cent soixante-dix-sept euros,  
Ci ..... 71 977 €

2°) Les dettes fiscales et sociales, pour un montant dû de quatre vingt dix mille neuf cent quatre vingt deux euros,  
Ci ..... 90 982 €

Total du passif pris en charge par la société « CLAIRIMMO » égal à la somme de cent soixante deux mille neuf cent cinquante-neuf euros,  
Ci ..... 162 959 €

### 2.3.- Détermination de l'actif net apporté

Il résulte de l'actif brut et du passif transmis que la valeur nette de l'apport partiel d'actif ressort à la somme d'un million neuf cent vingt six mille deux cent quatre-vingt-dix-huit euros (1.926.298 €), correspondant à la différence entre, savoir :

1.- Montant total de l'actif brut apporté tel qu'il figure à la situation comptable, deux millions quatre vingt neuf mille deux cent cinquante sept euros,  
Ci ..... 2 089 257 €

2°) Montant total du passif pris en charge tel qu'il figure à la situation comptable, cent soixante deux mille neuf cent cinquante neuf euros,  
Ci ..... 162 959 €

### 2.4.- Décharge de responsabilité du rédacteur

Les Parties à l'opération déclarent et reconnaissent que les éléments d'actif et de passif faisant l'objet de l'apport partiel d'actif, ont été évalués directement par elles, hors de tout concours ou intervention du rédacteur des présentes, et déchargent ce dernier de toute responsabilité à cet égard, déclarant avoir été dûment informés des conséquences d'une valeur d'apport qui serait soit minorée, soit majorée au regard de la valeur réelle.

### 2.5.- Définition des biens apportés

Cette transmission à titre universel des éléments constitutifs d'une branche complète et autonome d'activité, tant actifs que passifs, fussent-ils apparents ou non, quand bien même ne figureraient-ils pas dans l'énonciation qui se veut exhaustive, est réalisée de telle sorte que la branche complète et autonome d'activité telle qu'elle existait dans la Société Apporteuse se retrouve de plein droit et effets à l'identique et se poursuit au travers de la Société Bénéficiaire.

Les biens qui se trouveraient en conséquence matériellement omis dans la désignation et/ou description réalisées aux seules fins d'inventaire seront comptabilisés au bilan de la Société Bénéficiaire à une valeur symbolique ou pour mémoire en tant que de besoin, la valeur nette des apports réalisés ayant pris en compte toute omission éventuelle.

En outre, il est précisé par la société « LCN CONCEPT » et par la société « CLAIRIMMO » :

a) que la transmission du patrimoine comportera tous éléments et droits actifs et passifs, mobiliers et autres qui existeront au jour de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif, ainsi que toutes charges et obligations attachées au patrimoine transmis ;

b) que la société « **CLAIRIMMO** » bénéficiera et supportera en sa qualité de bénéficiaire de l'apport des droits et obligations qui en raison de tous caractères éventuels ne sont pas déterminés au jour de la réalisation définitive, mais sont déterminables en raison de leur rattachement par nature, légalement et/ou conventionnellement, audit patrimoine transmis ;

c) que la société « **CLAIRIMMO** » prendra en charge toutes obligations ou engagements hors bilan, tels que avals, cautions, garanties et autres engagements donnés par la Société Apporteuse, celle-ci déclarant dès à présent qu'elle n'a pas connaissance d'engagements et d'obligations autres que ceux qui ont été portés à la connaissance de la Société Bénéficiaire concernant la branche apportée.

### **ARTICLE 3. – Date d'effet. Propriété – Jouissance**

#### **3.1.- Propriété**

Sans préjudice de la Date d'Effet, la date de réalisation définitive de l'Apport (ci-après désignée « Date de Réalisation ») est fixée au 23 juillet 2019, par suite de la réalisation des conditions suspensives.

A compter de cette Date de Réalisation, la société « **CLAIRIMMO** » est propriétaire des biens et droits apportés, avec transfert corrélatif des risques.

Toutefois, de convention expresse, il est stipulé que le présent apport prend effet rétroactif, comptablement et fiscalement, **au 1<sup>er</sup> janvier 2019** inclus (Date d'Effet).

Les éléments apportés et transmis seront dévolus dans l'état où ils se trouvent à la Date de Réalisation de l'apport, toutes les opérations actives et passives intervenues sur lesdits éléments entre la date du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et la date, postérieure, de réalisation définitive de l'apport, étant considérés de plein droit comme ayant été faites au profit et pour le compte exclusif de la société « **CLAIRIMMO** », bénéficiaire de l'apport, qui reprendra lesdites opérations dans ses comptes.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont à la société **CLAIRIMMO**, ladite société acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au 31 décembre 2018.

A cet égard, le représentant de la Société Apporteuse déclare qu'il n'a été fait depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, jusqu'à ce jour, aucune opération autre que les opérations de gestion courante.

#### **3.2.- Jouissance**

La société « **CLAIRIMMO** » aura en outre la jouissance rétroactive à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2019** et prendra conséquemment en charge toutes opérations actives et passives relatives au patrimoine à elle transmis, et constatera dans sa comptabilité la transmission de tout solde comptable - débiteur et créateur - apparaissant à la date du **1<sup>er</sup> janvier 2019** dans la comptabilité relative à la branche complète et autonome d'activité comprise dans le périmètre d'apport.

Jusqu'à la date de réalisation définitive de l'apport, la société « **LCN CONCEPT** » assurera juridiquement la gestion courante des biens, droits et obligations transmis pour le compte exclusif de la société « **CLAIRIMMO** ».

#### **ARTICLE 4. – Charges et conditions de l'apport.**

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière et, notamment, sous celles suivantes que le représentant de la société **LCN CONCEPT** s'oblige à exécuter :

##### **4.1.- Charges et conditions juridiques**

1°) A raison de la transmission universelle des biens compris dans le périmètre de l'apport partiel d'actif, **L'APPORTEUR** et **LE BENEFICIAIRE** conviennent, dans le cas où serait révélée ultérieurement l'existence d'éléments omis dans la désignation, de constater leur matérialité et leur inclusion dans l'apport au moyen de tout acte complémentaire venant en suite et conséquence.

De façon générale, tous les éléments complémentaires qui s'avèreraient indispensables pour aboutir à une désignation précise et complète, en particulier en vue de l'accomplissement des formalités légales de publicité de la transmission résultant de l'apport, pourront faire l'objet d'états, de tableaux, déclarations, actes et tous autres documents qui seront regroupés dans un additif au présent acte, établi d'un commun accord entre les représentants des sociétés participant à l'apport partiel d'actif.

2°) Les apports sont réalisés à charge pour **LE BENEFICIAIRE** de payer en l'acquit de **L'APPORTEUR** les dettes faisant l'objet du présent apport et de porter dans la comptabilité du **BENEFICIAIRE** tous biens d'actif et de passif à la valeur figurant au bilan de **L'APPORTEUR**, sauf l'effet des valeurs d'apport arrêtées au présent titre et sauf l'effet de l'inscription pour mémoire en cas d'omission dans le présent traité.

3°) **LE BENEFICIAIRE** prendra à sa charge et acquittera aux lieu et place de **L'APPORTEUR** le passif attaché à la branche d'activité transférée apparaissant dans ses livres au dernier jour antérieur à la date de transfert.

4°) S'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif pris en charge par **LE BENEFICIAIRE** et les sommes effectivement réclamées par les tiers, **L'APPORTEUR** serait tenu d'acquitter tout excédant de passif sans recours ni revendication possible.

5°) Les sociétés participantes conviennent que **LE BENEFICIAIRE** demeurera seul tenu de la partie du passif de **L'APPORTEUR** mis à sa charge, en sorte qu'aucune solidarité ne pèsera sur **L'APPORTEUR**.

Pareillement, les dettes non comprises dans le périmètre de la présente opération, demeureront à la charge exclusive de **L'APPORTEUR**, en sorte qu'aucune solidarité ne pèsera sur **LE BENEFICIAIRE**.

Sans toutefois que la substitution du **BENEFICIAIRE** à **L'APPORTEUR** emporte novation à l'égard des créanciers de ce dernier pour les dettes transmises, les créanciers de **L'APPORTEUR** dont la créance serait antérieure à la publication du projet d'apport partiel d'actif, ont été mis en mesure de

faire opposition dans un délai de trente (30) jours francs à compter de la dernière publication du projet de traité d'apport partiel d'actif, **L'APPORTEUR** ayant agi de telle sorte auprès desdits créanciers que les opérations ne puissent aucunement être affectées.

Étant ici précisé que l'opposition formée par un créancier n'aurait pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations d'apport.

De son côté, le représentant de la Société Apporteuse oblige celle-ci à fournir à la Société Bénéficiaire tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque, la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

6°) La société **BENEFICIAIRE** prendra également en charge les frais et charges de toute nature, sans exception ni réserve, qui incomberont à la société du fait de l'apport partiel d'actif et notamment les charges fiscales qui deviendraient exigibles.

En outre, les frais et charges de toute nature, sans exception ni réserve, qui résulteront de l'opération d'apport partiel d'actif, comme les charges fiscales qui seraient la conséquence pour la société bénéficiaire du non respect des engagements souscrits, sont à la charge exclusive du **BENEFICIAIRE** de l'apport.

7°) **L'APPORTEUR** s'interdit formellement jusqu'à la réalisation définitive de l'apport, si ce n'est avec l'agrément de la société **BENEFICIAIRE**, d'accomplir un quelconque acte de disposition relatif aux biens apportés et de signer aucun accord, traité ou engagement quelconque les concernant sortant du cadre de la gestion courante, et en particulier de contracter un emprunt sous quelque forme que ce soit.

8°) Au cas où la transmission de certains contrats ou certains biens serait subordonnée à accord ou agrément d'un co-contractant ou d'un tiers quelconque, **L'APPORTEUR** sollicitera en temps utile toute notification, comme celle nécessitée par l'existence éventuelle de droits de préemption et toutes démarches auprès de tout organisme ou administration qui seraient nécessaires pour la transmission des immeubles, brevets, marques dont il serait propriétaire au jour de la réalisation de l'apport ; et plus généralement, il sollicitera les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la société **BENEFICIAIRE**.

Si le titulaire d'un droit de préemption venait à exercer son droit, à l'occasion de l'apport partiel, celui-ci ne serait pas remis en cause et la société **BENEFICIAIRE** de l'apport aurait droit au prix quelle que soit la différence en plus ou en moins entre ce prix et l'évaluation donnée aux biens préemptés dans les opérations d'apport partiel d'actif.

9°) La société **BENEFICIAIRE** prendra les biens apportés dans l'état où ils se trouveront à la date de la réalisation de l'apport sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, et notamment pour usure ou mauvais état des constructions, du matériel et de l'outillage, des installations et objets mobiliers, vices de construction apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol, erreurs dans la désignation, les confins, les numéros de cadastre et la contenance, toute différence entre la contenance réelle et celle indiquée dans la désignation des immeubles excédât-elle 1/20<sup>ème</sup>, devant faire le profit ou la perte de la société **BENEFICIAIRE** de l'apport.

10°) La société **BENEFICIAIRE** supportera et acquittera, à compter de ladite date, tous impôts, droits, cotisations et taxes de toute nature, primes et cotisations d'assurances ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation industrielle ou commerciale de la branche d'activité apportée.

Elle satisfera à toutes les obligations de ville ou de police auxquelles la propriété et l'exploitation desdits biens et droits peuvent et pourront donner lieu, le tout de manière à ce que la société apporteuse ne puisse être inquiétée et recherchée de ce chef.

11°) La société **BENEFICIAIRE** exécutera à compter de la même date, tous traités, marchés, concessions de licences, engagements et conventions quelconques, intervenus avec des tiers, et avec le personnel relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques, et sera subrogée dans tous les droits et obligations en découlant, à ses risques et périls, sans recours contre la société apporteuse.

12°) La société **BENEFICIAIRE** poursuivra, conformément à l'article L.1224-1 du code du travail, les contrats de travail des salariés attachés à la branche d'activité apportée - fussent-ils suspendus ou susceptibles de conférer un droit de priorité d'embauche - et exécutera les charges et obligations qui en résultent avec les avantages contractuels et collectifs.

13°) La société **BENEFICIAIRE** se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont fait partie la branche du fonds apporté et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourront être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

14°) La société **BENEFICIAIRE** fera également son affaire personnelle sans recours contre **L'APPORTEUR**, pour quelque cause que ce soit, de l'exécution ou de la résiliation à ses frais, risques et périls de tous accords, traités, contrats et engagements quelconques qui auraient été souscrits par **L'APPORTEUR**.

15°) Après la réalisation de l'apport, les représentants de **L'APPORTEUR** devront, à première demande et aux frais de la société **BENEFICIAIRE**, faire établir tous actes complémentaires, rectificatifs ou confirmatifs des présents apports, fournir à cette dernière tous concours, signatures et justifications qui pourraient être nécessaires en vue de la régularisation, de la transmission des biens compris dans l'apport, et de l'accomplissement de toutes formalités ainsi que tous concours en vue de résoudre tous litiges ou problèmes nés antérieurement à la présente opération et pris en charge par le bénéficiaire de l'apport partiel d'actif. Elle devra également remettre tous titres et pièces en sa possession concernant les biens et droits immobiliers éventuellement apportés. Tous pouvoirs devront être conférés à cet effet.

16°) La société **BENEFICIAIRE** souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles apportés, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la société **L'APPORTEUR** et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

#### 4.2.- Charges et conditions fiscales

**L'APPORTEUR** et **LE BENEFICIAIRE** souscrivent conjointement aux déclarations et options fiscales propres à la matière, et s'obligent à se conformer à toute déclaration à faire pour le paiement des impôts ou taxes résultant de la réalisation définitive des opérations d'apport partiel d'actif.

##### 4.2.1. Déclarations fiscales générales

La société « **LCN CONCEPT** » et la société « **CLAIRIMMO** » déclarent expressément que l'apport faisant l'objet des présentes constitue une branche autonome et complète d'activité selon les termes de l'article 301 E de l'annexe II du Code général des impôts.

###### a. En matière de droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 816 du code général des impôts, les actes afférents à cette opération seront enregistrés gratuitement.

###### b. En matière d'impôt sur les sociétés

Les sociétés participantes déclarent conjointement placer, conformément aux dispositions de l'article 210-B du code général des impôts, l'apport partiel d'actif sous le régime spécial défini à l'article 210-A du même code.

En conséquence, la société « **CLAIRIMMO** » s'oblige à respecter les prescriptions de l'article 210 A du Code général des impôts et notamment :

- à reprendre au passif de son bilan, le cas échéant, les provisions concernant la branche d'activité transmise et dont l'imposition aurait été différée, ainsi que la réserve spéciale de plus values à long terme soumise antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit prévu par l'article 219-1 a du Code général des impôts, pour le cas où elles ne seraient pas conservées au passif de la Société Apporteuse ;
- à se substituer à la Société Apporteuse pour la réintégration des résultats dont la prise en compte aurait été différée pour l'imposition de cette dernière, conformément à l'article 210 A-3.b. du Code général des impôts ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de cessions éventuelles d'immobilisations non amortissables apportées d'après la valeur fiscale qu'elles avaient dans les comptes de la Société Apporteuse, dans les termes de l'article 210 A-3.c. du Code général des impôts ;
- à porter le montant des plus values dégagées sur les biens non amortissables sur le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts et à joindre à ses déclarations de résultat les états prévus à l'article 54 septies du même Code.

- à réintégrer dans ses bénéfices imposables, dans les délais et conditions fixés par l'alinéa 3 d de l'article 210-A du Code général des impôts, les plus-values dégagées sur les biens amortissables qui lui sont apportés.
- à inscrire à son bilan les éléments compris dans l'apport autres que les immobilisations, pour la valeur et pour le montant qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les comptes de la Société Apporteuse.
- De son côté, la Société « **LCN CONCEPT** » respectera les prescriptions de l'article 210 B - 1 alinéa 2 du Code général des impôts et notamment calculera ultérieurement les plus-values de cession afférentes à ces mêmes titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

#### 4.2.2. Déclarations fiscales particulières

##### a. En matière de taxe sur la valeur ajoutée

Les sociétés participantes déclarent en tant que de besoin, que l'apport partiel d'actif objet du présent traité est constitutif d'une universalité totale ou partielle de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts, et qu'au titre de celle-ci, elles sont assujetties redevables de la taxe sur la valeur ajoutée.

La société « **CLAIRIMMO** », **BENEFICIAIRE** de l'apport, déclare expressément avoir l'intention d'exploiter l'universalité ainsi transmise, et s'oblige en tant que de besoin, s'il y a lieu, à opérer les régularisations du droit à déduction telles que prévues aux dispositions de l'article 207 de l'annexe II au Code général des impôts, et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé à **L'APPORTEUR** si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

Les sociétés participantes s'obligent à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « Autres opérations non-imposables » (Inst. 20 mars 2006, 3 A-6-06).

##### b. En matière de taxe d'apprentissage et formation professionnelle continue

La société « **CLAIRIMMO** » s'engage à prendre en charge, s'il y a lieu, la quote-part relative à la branche d'activité transmise du paiement de la taxe d'apprentissage et de la participation au financement de la formation professionnelle continue pouvant être dues par la société « **LCN CONCEPT** » depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2019** et demande, en tant que de besoin, à bénéficier de la faculté de report des excédents de dépenses ayant pu être exposées par la société « **LCN CONCEPT** » au titre de la formation professionnelle continue.

##### c. Dispositions relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction

La société « **CLAIRIMMO** », pour la quote-part relative à la branche d'activité transmise, sera subrogée aux obligations ainsi qu'aux droits de la société « **LCN CONCEPT** » en ce qui concerne la participation à l'effort de construction, conformément aux articles 161 à 163 de l'annexe II au code général des impôts.

En conséquence, la société « **CLAIRIMMO** » s'engage à reprendre à son bilan les investissements réalisés antérieurement par la société « **LCN CONCEPT** » et à se soumettre aux obligations pouvant incomber à cette dernière, du chef de ces investissements.

#### **d. Participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise**

Le présent apport étant placé sous le régime spécial de l'article 210 A du Code général des impôts la convention n'entraînera aucun déblocage des droits des salariés dont la société bénéficiaire de l'apport assurera l'emploi conformément à l'article L.1224-1 du Code du travail.

En particulier, **LE BENEFICIAIRE** s'engage à se substituer aux obligations de **L'APPORTEUR** en ce qui concerne le droit à participation des salariés transférés. Les fonds bloqués des salariés transférés continueront d'être gérés par **LE BENEFICIAIRE** selon les stipulations des accords antérieurement conclus avec **L'APPORTEUR**.

La société bénéficiaire de l'apport fera figurer au passif de son bilan la réserve spéciale de participation correspondant aux droits des salariés liés à l'activité transférés (BOI-BIC-PTP-10-20-20 n°70).

#### **4.3.- Effet de l'opération**

Les sociétés soussignées précisent que le présent apport partiel d'actif aura sur le plan fiscal la même date d'effet que sur le plan juridique, et sera donc réputé avoir effet rétroactif au **1<sup>er</sup> janvier 2019**.

#### **ARTICLE 5. – Déclarations informatives**

##### **5.1.- Sur l'origine de propriété de la branche d'activité apportée**

La société « **LCN CONCEPT** » déclare être propriétaire de la branche d'activité apportée pour l'avoir créée dans le cadre de ses activités depuis le 16 novembre 2005. Dans la circonstance où cette branche d'activité serait constitutive de plusieurs fonds de commerce et/ou d'établissements en dépendant, la société « **LCN CONCEPT** » déclare que ceux-ci sont également issus d'une création.

##### **5.2.- Sur les livres comptables**

Les livres comptables se référant à la même branche et aux mêmes périodes ont fait l'objet d'un inventaire entre les deux sociétés ; ils seront tenus à la disposition de la société « **CLAIRIMMO** » pendant trois ans à compter de la réalisation définitive de l'apport, et seront visées par les parties.

##### **5.3.- Autres déclarations**

La société « **LCN CONCEPT** » déclare également :

- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en cessation de paiement ni est ou été l'objet d'une procédure collective ;
- qu'elle n'a jamais réalisé de profits illicites et n'a jamais été poursuivie à ce titre ;

Cette opération est placée, conformément à la possibilité offerte par les articles L.236-22 et L.236-24 du Code de commerce, et par les dispositions de l'article L.236-6-1 du Code de commerce créé par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 (article 16) sous le régime juridique des scissions défini aux articles L.236-16 à L.236-21 dudit code, et par suite la société **BENEFICIAIRE** de l'apport sera, nonobstant toutes stipulations contraires, substituée à **L'APPORTEUR**, au profit de laquelle les baux et droits aux baux ci-dessus visés ont été consentis, cette substitution ayant lieu dans tous les droits et obligations découlant de ces baux.

## **SECTION II. – REMUNERATION DES APPORTS**

Il résulte des estimations et évaluations rappelées que la valeur nette de l'apport réalisé à titre d'apport partiel d'actif s'établit à un montant d'un million neuf cent vingt six mille deux cent quatre-vingt-dix-huit euros (1.926.298 €).

### **ARTICLE 1. – Rémunération de l'apport par création de titres procédant de l'augmentation du capital social de la société « CLAIRIMMO**

En rémunération de l'apport partiel d'actif réalisé par la société « **LCN CONCEPT** », la société « **CLAIRIMMO** » procédera à une augmentation de capital, par l'émission et subséquemment l'attribution à la société « **LCN CONCEPT** », de 192 629 actions ordinaires d'un montant de 10 euros de nominal chacune.

Les actions nouvelles créées en conséquence de l'augmentation de capital de la société « **CLAIRIMMO** » seront entièrement assimilées aux autres actions anciennes, pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, et jouiront des mêmes droits avec jouissance au premier jour de l'exercice en cours.

### **ARTICLE 2. – Absence de constitution de « prime d'apport »**

La valeur des actions de la Société Bénéficiaire n'excédant pas le montant nominal, il n'existe pas de différence entre la valeur de l'apport consenti par la Société Apporteuse et la valeur nominale des actions créées par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital. Il ne sera donc créé aucune prime d'apport.

### **ARTICLE 3. – Versement d'une soulte**

À titre de mesure destinée à éviter les rompus, le montant de l'apport net ne permettant pas d'obtenir un nombre entier d'actions nouvelles, la société **CLAIRIMMO** versera à la société **LCN CONCEPT**, une soulte en espèces d'un montant de 8 euros, qui viendra s'imputer sur sa trésorerie.

## **SECTION III. – CONSTATATION DE LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

L'apport qui précède et l'augmentation de capital de la société « **CLAIRIMMO** » qui en résulte, sont devenus définitifs par suite de la réalisation de toutes les conditions qui en suspendaient les effets, savoir :

- a) l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société « **LCN CONCEPT** » du projet d'apport, au vu du rapport du commissaire aux apports ;
- b) l'approbation du projet d'apport par l'assemblée générale extraordinaire de la société « **CLAIRIMMO** » qui a décidé l'augmentation de capital de 1 000 € à 1.927.290 € comme conséquence de l'apport évalué à 1.926.298 €, par voie de création de 192.729 nouvelles actions ordinaires de 10 € nominal chacune, attribuées à **L'APPORTEUR** en rémunération dudit apport, après audit du rapport du commissaire aux apports, outre le versement d'une soulte en espèces de 8 euros ;
- c) l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de la société bénéficiaire des apports, préalablement à l'approbation de l'apport et à sa réalisation définitive ;
- d) la demande d'agrément préalable pour le transfert des déficits afférents à la Branche d'Activité Apportée de la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire, conformément aux dispositions de l'article 209, II du Code général des impôts.

#### SECTION IV. – SURETES - DROIT DE SUITE

##### **ARTICLE 1. – Renonciation par l'apporteur à toute sûreté sur les biens compris dans l'apport**

Par suite de l'énonciation des éléments de passif - en principal et accessoire - transmis, à charge pour la société « **CLAIRIMMO** » de payer en l'acquit de la société « **LCN CONCEPT** », apporteuse, cette dernière renonce au privilège du vendeur et à l'action résolutoire lui appartenant au titre de ses apports, ces derniers devant être rémunérés ainsi qu'il est dit ci-avant.

En conséquence, elle dispense la société « **CLAIRIMMO** » de prendre inscription du privilège de vendeur qui pourrait théoriquement lui profiter à raison de la charge imposée à la société **BENEFICIAIRE** de supporter son passif et assurer la sauvegarde de ses privilèges et actions, et lui donne corrélativement, par les présentes, pleine et entière décharge à ce titre.

Elle renonce également à toutes sûretés personnelles ou réelles à l'encontre du **BENEFICIAIRE** et plus spécifiquement à tout gage et/ou nantissement sur les biens et les fonds de commerce compris dans l'apport.

##### **ARTICLE 2. – Droit de suite sur les inscriptions grevant les apports**

Le **BENEFICIAIRE** de l'apport partiel d'actif accepte les biens en leur état juridique au jour de la réalisation définitive de l'apport avec tous accessoires et/ou sûretés les affectant.

Il déclare accepter l'existence des inscriptions actuelles et les conséquences des droits de suite que détiendraient les créanciers sur lesdits biens, faisant son affaire personnelle de toutes sommes nécessaires à leur éventuelle mainlevée.

Il accepte que les créanciers inscrits conservent leur rang et l'ensemble des droits généralement attachés aux sûretés inscrites.

## SECTION V. – DISPOSITIONS DIVERSES

### **ARTICLE 1. – Formalités**

La société Bénéficiaire remplira dans les délais légaux toutes formalités légales de publicité relatives à l'Apport effectué par la société Apporteuse.

Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires devant toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Si à l'occasion des formalités ou ultérieurement des inscriptions grevant les biens apportés venaient à être constatées, L'APPORTEUR en rapportera la mainlevée et les certificats de radiation dans le mois de la notification qui lui sera faite de l'existence de ces inscriptions.

De manière générale, la société « LCN CONCEPT » s'engage à donner à la société «CLAIRIMMO » tous concours nécessaires en vue d'assurer la transmission des biens apportés.

Pour faire les dépôts, duplications, significations, notifications et généralement toutes les formalités prescrites par la loi ou qui apparaîtraient nécessaires ou utiles, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, ou d'une copie du présent acte.

### **ARTICLE 2. – Pouvoirs**

Les parties aux présentes donnent tous pouvoirs :

- aux représentants des Sociétés Bénéficiaire et Apporteuse, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet, si nécessaire, de réitérer les apports, réparer les omissions, compléter les désignations, régulariser tout acte complémentaires, modificatifs ou supplétifs qui se révélerait nécessaire pour parvenir à la publicité des présentes et pour faire où besoin sera les dépôts, mentions, publications, duplications, significations, notifications et généralement toutes les formalités prescrites par la loi ou qui apparaîtraient nécessaires ou utiles ;
- au porteur d'un original, d'une expédition, d'un extrait ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

### **ARTICLE 3. – Frais - Election de domicile**

Tous les frais, droits, et honoraires dus à raison du présent acte ainsi que de ses suites ou conséquences seront à la charge exclusive de la société APORTEUSE, qui s'y oblige.

Pour l'exécution du présent acte et des actes qui en seraient la suite ou la conséquence, et pour toutes significations et notifications, les parties font respectivement élection de domicile en leur siège social.

**ARTICLE 4. – Sincérité du prix**

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix, et aux fausses affirmations de sincérité.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

-oo0oo-

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués,  
En deux exemplaires originaux.

**L'APPORTEUR**

\_\_\_\_\_  
Pour la SARL LCN CONCEPT  
Monsieur Christophe CELDRAN  
Es-qualités de gérant  
Spécialement habilité

**LE BENEFICIAIRE**

\_\_\_\_\_  
Pour la SAS CLAIRIMMO  
Monsieur Christophe CELDRAN  
Es-qualités de Président  
Spécialement habilité

\_\_\_\_\_  
**Annexes :**

1. Comptes annuels de la société apporteuse au 31/12/2018
2. Bilan simplifié de la Branche d'Activité Apportée

# Greffe du tribunal de commerce d'Aix en Provence



## Acte déposé en annexe du RCS

### Dépôt :

Date de dépôt : 17/10/2019

Numéro de dépôt : 2019/16282

Type d'acte : Statuts mis à jour

### Déposant :

Nom/dénomination : CLAIRIMMO

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 851 986 620

N° gestion : 2019 B 01722

**CLAIRIMMO**

Société par actions simplifiée au capital de 1.927.290 euros  
Siège social : 40, Boulevard Cachin 13500 Martigues  
R.C.S. d'Aix-en-Provence, N° 851 986 620

**STATUTS MIS A JOUR  
AU 23/07/2019**

**Mise à jour des articles 7 (apports) et 8 (capital social), par suite des décisions de l'associé unique prises en date du 23/07/2019.**

Date de la précédente mise à jour : néant

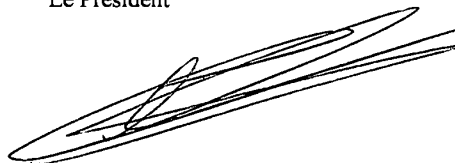
Date des statuts constitutifs : 31/05/2019

La présente copie, certifiée conforme par le Président, spécialement habilité à cet effet, est établie en vue du dépôt en annexe au *Registre du commerce et des sociétés*.

Fait à Martigues, le 06 AOUT 2019

Pour copie certifiée conforme,

Le Président



**CLAIRIMMO**

**Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros**  
**Siège social : 40 boulevard Cachin**  
**13500 Martigues**

**En cours d'immatriculation au RCS d'Aix-en-Provence**

**STATUTS**

**LA SOUSSIGNEE :**

- **La société LCN CONCEPT**

Société à responsabilité limitée au capital de 50.018 euros dont le siège social est situé 40 boulevard Cachin – 13500 Martigues, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 438 129, représentée par son gérant, Monsieur Christophe CELDRAN ;

**A ETABLI AINSI QU'IL SUIV LES STATUTS DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE :**

ce

#### ARTICLE 1 – FORME DE LA SOCIETE

La Société est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée.

Elle est régie par les lois et les règlements en vigueur, notamment par le Livre deuxième Titre II du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts. Elle ne peut procéder à une offre au public sous sa forme actuelle de société par actions simplifiée.

Elle fonctionne indifféremment avec un ou plusieurs associés.

#### ARTICLE 2 -- OBJET SOCIAL

La Société a pour objet en France et dans tous les pays :

- Toutes opérations d'entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière ;
- la transaction d'actions ou parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- Toute activité de prestations de services dans les domaines de la formation des personnes et du conseil aux entreprises en matière immobilière ;
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, d'entreprise ou industriel, agences, bureaux se rapportant aux activités spécifiées ;
- L'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, marques et brevets concernant ces activités ;
- Et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, commerciales se rattachant, même indirectement, à l'objet précité et pouvant contribuer à son développement.

#### ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale de la Société est : « CLAIRIMMO ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « *Société par actions simplifiée* » ou des initiales « *S.A.S.* » et de l'énonciation du montant du capital social.

#### ARTICLE 4 -- SIEGE SOCIAL

Le siège social est situé 40 boulevard Cachin – 13500 Martigues.

Il peut être transféré en tout endroit du même département ou dans un département limitrophe, par une simple décision du Président, sous réserve de ratification de cette décision par l'associé unique ou par décision collective des associés en cas de pluralité des associés.

#### ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la Société est de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution ou prorogation anticipée.

La prorogation de la durée de la Société doit intervenir par décision collective des associés prise à la majorité simple ou par décision de l'associé unique au moins un an avant l'expiration de la durée de la Société.

#### ARTICLE 6 – EXERCICE SOCIAL

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> juillet et finit le 30 juin de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir à compter de la date d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés jusqu'au 30 juin 2020.

#### ARTICLE 7 – APPORTS

7.1. Lors de la constitution de la société, il a été fait apport par l'associé unique fondateur, d'une somme en numéraire de mille (1.000) euros correspondant à cent (100) actions ordinaires, toutes de même catégorie, de dix (10) euros, souscrites en totalité et libérées intégralement, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire.

ci ..... 1.000 €

7.2. Suivant traité définitif en date du 23 juillet 2019, l'associé unique a fait apport à la Société, à titre d'apport partiel d'actif, de sa branche complète et autonome d'activité d'« *entremise portant sur biens d'autrui et relative à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière, exercée en direct* », pour une valeur nette d'un million neuf cent vingt-six mille deux cent quatre-vingt-dix-huit euros, au moyen de l'émission au pair de 192 629 actions ordinaires de 10 euros nominal chacune, outre le versement d'une soulte en espèces de 8 euros,

ci ..... 1.926.290 €  
(déduction faite de la soulte)

7.3. Total des apports, égal à la somme d'un million neuf cent vingt sept mille deux cent quatre vingt dix euros,

ci ..... 1.927.290 €

#### ARTICLE 8 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé, tant par suite des apports originaires que de l'augmentation de capital social intervenue en cours de vie sociale, à un montant d'un million neuf cent vingt sept mille deux cent quatre-vingt-dix euros (1.927.290 €).

Il est divisé en cent quatre vingt douze mille sept cent vingt-neuf (192.729) actions ordinaires de dix (10) euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées.

#### ARTICLE 9 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social est augmenté par tous moyens et selon toutes modalités par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés, sur rapport du Président de la Société.

L'associé unique, ou la collectivité des associés, peut déléguer au Président de la Société les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital.

2. La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'associé unique, ou par la collectivité des associés, qui peut déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser. Elle est réalisée dans les conditions prévues par le Code de commerce. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

#### ARTICLE 10 – LIBERATION DES ACTIONS

Toutes les actions d'origine formant le capital initial doivent être obligatoirement libérées de moitié au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription.

Les actions souscrites lors d'une augmentation de capital en numéraire doivent être obligatoirement libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur décision du Président dans le délai de cinq ans, soit à compter du jour de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit, en cas d'augmentation de capital, à compter du jour où celle-ci est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs par lettre recommandée avec accusé de réception, quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement. Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

#### ARTICLE 11 – FORME DES ACTIONS

Les actions émises par la Société sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ces comptes individuels peuvent être des comptes « *nominatifs purs* » ou des comptes « *nominatifs administrés* » au choix de l'associé ou de la collectivité des associés.

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

#### ARTICLE 12 – INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'actions sont représentés pour les décisions collectives des associés par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par

U

C9

Ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires.

Cependant, les titulaires d'actions dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote lors des décisions collectives des associés, sous réserve du droit, pour l'usufruitier de voter pour toutes les décisions relatives à l'affectation des résultats. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social.

Le droit de l'associé d'obtenir communication de documents sociaux ou de les consulter peut également être exercé par chacun des copropriétaires d'actions indivises, par l'usufruitier et le nu-propiétaire d'actions.

Dans tous les cas, le nu-propiétaire peut participer aux décisions collectives des associés même à celles pour lesquelles il ne jouit pas du droit de vote.

#### **ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. En outre, elle donne droit de vote et à la représentation dans les décisions collectives des associés dans les conditions légales et statutaires.

L'associé unique, ou les associés, ne supporte(nt) les pertes qu'à concurrence de ses (leurs) apports. La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux décisions des associés et aux présents statuts.

#### **ARTICLE 14 – CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS – AGREMENT - DECES**

1. Les parts sociales sont librement cessibles seulement entre associés.

Elles ne peuvent être cédées ou transmises à des tiers, autres que les associés, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, lequel est sollicité dans les conditions prévues par la loi.

2. En cas de décès d'un associé, la société continuera entre les associés survivants et les héritiers de l'associé décédé, sous condition de leur éventuel agrément tel que prévu au paragraphe ci-dessus.

#### **ARTICLE 15 – PRESIDENCE DE LA SOCIETE**

La Société est représentée et dirigée par un Président qui peut être une personne physique ou morale, associé ou non de la Société.

U

C9

### **1. Désignation du président**

Le Président est nommé par l'associé unique, ou par la collectivité des associés, dans les conditions prévues à l'article 19 ci-après. Le Président n'est soumis à aucune limitation de mandats ni à aucune limite d'âge.

Lors de la décision de nomination ou de renouvellement des fonctions du Président, l'associé unique ou la collectivité des associés détermine la durée desdites fonctions.

Lorsqu'une personne morale exerce la présidence de la Société, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils exerçaient la présidence en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le premier Président de la Société, nommé pour une durée indéterminée, est :

**Monsieur Christophe CELDRAN**, de nationalité française, né le 12 juillet 1967 à Marseille, demeurant 36 avenue du Bicentenaire – 13960 Sausset-les-Pins.

### **2. Durée et cessation des fonctions du président**

Le Président est désigné pour une durée déterminée ou non par l'associé unique ou la collectivité des associés.

Les fonctions du Président cessent de plein droit lorsqu'il fait l'objet d'une mesure d'incapacité ou d'interdiction d'exercer une profession commerciale. Le Président peut démissionner à tout moment sans avoir à justifier de sa décision et sans préavis préalable.

Le Président est révocable à tout moment par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés. La révocation du Président doit être motivée par un juste motif. Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

En cas de décès, de démission ou d'empêchement du Président d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à quatre mois, il sera pourvu à son remplacement par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés. Le président remplaçant est désigné pour la durée restant à courir jusqu'à expiration du mandat de son prédécesseur.

### **3. Rémunération du président**

La rémunération du Président est fixée par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés. Cette rémunération peut être proportionnelle ou proportionnelle et fixe à la fois. Le Président aura droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

### **4. Pouvoirs du président**

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers.

u

C9

Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les présents statuts à l'associé unique ou à la collectivité des associés.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne pouvant suffire à constituer cette preuve. Le Président est responsable envers la Société ou les tiers, soit des infractions aux dispositions légales régissant les sociétés par actions simplifiées, soit des violations des présents statuts, soit des fraudes commises dans sa gestion.

Le Président est autorisé, sous sa responsabilité, à consentir des délégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

## **ARTICLE 16 -- DIRECTEUR GENERAL**

### **1. Nomination du directeur général**

La direction générale peut être confiée à un directeur général ou à plusieurs directeur généraux nommé(s) par l'associé unique ou par décision collective des associés, dans les conditions fixées par les présents statuts.

Le directeur général ou les directeurs généraux peut/peuvent ou non être associé(s) ou, s'il s'agit d'une personne physique, salarié de la société.

Lorsqu'une personne morale est nommée directeur général, les dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles ou pénales que s'ils étaient directeur général en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

### **2. Durée et cessation des fonctions du directeur général**

Le mandat de directeur général peut être à durée déterminée ou indéterminée.

Si le mandat de directeur général est à durée déterminée, il expirera à l'issue de la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés, qui statuera sur les comptes du dernier exercice social écoulé et devra être prise dans l'année au cours de laquelle expire ledit mandat. Il sera renouvelable sans limitation.

La décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés nommant un directeur général fixe la durée de ses fonctions et les modalités de sa rémunération. Le directeur général pourra obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la société.

Les fonctions du directeur général prennent fin à l'expiration de la durée de son mandat et cessent de plein droit lorsqu'il fait l'objet d'une mesure d'incapacité ou d'interdiction d'exercer une profession commerciale.

Le directeur général peut démissionner à tout moment sans préavis préalable.

Le directeur général est révocable à tout moment, sans juste motif, par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés. La révocation du directeur général n'ayant pas à être motivée, elle ne peut donner lieu à quelque indemnité que ce soit.

### 3. Rémunération du directeur général

La rémunération du directeur général est fixée par l'associé unique ou la collectivité des associés. Elle peut être fixe, proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle. Le directeur général a droit au remboursement des frais qu'il expose dans le cadre de son/ mandat.

### 4. Pouvoirs du directeur général

Le directeur général représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Dans ses rapports avec les tiers, chaque directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société dans la limite de l'objet social, sous réserve des limitations fixées par décisions de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Le directeur général se doit d'agir dans l'intérêt social de la Société, dans le respect de son objet et plus généralement, des dispositions statutaires, légales et réglementaires applicables à celle-ci. Il s'engage à consacrer tout le temps nécessaire à la gestion de la Société, à agir et à remplir ses fonctions au mieux des intérêts de la société. Il aura un devoir de réserve et de secret s'agissant des informations et des documents de la Société non révélés aux tiers.

Le directeur général peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs à un tiers en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Les délégations prennent fin quand il vient à cesser ses fonctions.

À titre de règlement intérieur inopposable aux tiers, les décisions suivantes devront faire l'objet de l'approbation préalable et écrite du Président de la Société :

1. La conclusion de toute transaction dont l'enjeu financier par contrat excède 5.000 euros ;
2. La création de toute activité qui ne serait pas similaire ou connexe à l'activité existante ;
3. Tout licenciement ou modification des responsabilités ou fonctions ou termes du contrat de travail ou embauche d'un salarié de la Société dont le salaire brut annuel excède 5.000 euros ;
4. Tout changement des principes, pratiques et bases comptables sauf lorsque ce changement est requis par la loi ;

U

5. L'arrêté des comptes annuels de la Société ;
6. Tout acte en vue de la dissolution ou de la liquidation de la Société ;
7. Souscription de tous emprunts, y compris obligataires, facilités de caisse et encours bancaires pour des montants unitaires supérieurs à 5.000 euros ;
8. Souscription de cautionnements, d'avals et tous engagements hors bilan, octroi de garantie et sûretés sur les actifs immobilisés, pour des montants unitaires supérieurs à 5.000 euros ;
9. Acquisition, vente, apports d'actifs sociaux immobilisés incorporels et corporels pour des montants unitaires supérieurs à 5.000 euros ;
10. Acquisition, vente, apports, prise ou mise en location gérance ou gérance mandat de tous fonds de commerce ;
11. La prise, vente et apport de participations dans toutes entreprises et sociétés (même pour une part), l'achat et vente d'entreprises, la création de filiales et/ou de succursales ; leur cession, fermeture et/ou apport ;
12. Toutes décisions emportant immédiatement ou à terme modification des statuts de la société (capital, objet, gouvernance, etc).

#### ARTICLE 17 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LES DIRIGEANTS

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% doit être portée à la connaissance du Président dans le mois de sa conclusion.

Le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, présente à l'associé unique ou à la collectivité des associés un rapport sur la conclusion et l'exécution des conventions au cours de l'exercice écoulé. L'associé unique ou la collectivité des associés statue sur ce rapport lors de la décision statuant sur les comptes de cet exercice.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

u

C9

## ARTICLE 18 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Lorsque la Société remplit les critères réglementaires, un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires sont nommés et remplissent les missions de contrôle conformément à la loi.

Les Commissaires aux comptes ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les livres et les valeurs de la Société et de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la collectivité des associés.

## ARTICLE 19 – DECISIONS COLLECTIVES

### 1. Décisions de l'associé unique ou de la collectivité des associés

#### a. En cas d'associé unique

L'associé unique est seul compétent pour :

- Approuver les comptes annuels et affecter le résultat ;
- Nommer et révoquer le Président ainsi que le directeur général ou les directeurs généraux ;
- Nommer le Commissaire aux comptes ;
- Décider la transformation de la Société, une opération de fusion, de scission, d'augmentation, de réduction ou d'amortissement du capital ;
- Modifier les statuts ;
- Transférer le siège social de la Société ;
- Déterminer les conditions et modalités des avances en compte courant ;
- Dissoudre la Société.

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

Ces décisions font l'objet de procès-verbaux consignés dans un registre spécialement destiné à cet effet.

#### b. En cas de pluralité d'associés

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

La collectivité des associés est dès lors 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'actif ;

u

- Dissolution ;
- Nomination des Commissaires aux comptes ;
- Nomination, rémunération, révocation du Président ;
- Approbation des comptes annuels et affectation du résultat ;
- Approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou associés ;
- Modification des statuts, sauf transfert du siège social ;
- Déterminer les conditions et modalités des avances en compte courant ;
- Nomination du Liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation ;
- Exclusion d'un associé et suspension de ses droits de vote.

## 2. Convocation – Mode de délibération – Ordre du jour

Les associés sont appelés, à l'initiative du Président ou à l'initiative de tout associé et le cas échéant s'il existe, du Commissaire aux comptes, à se réunir au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation afin de prendre des décisions collectives.

Pendant la période de liquidation de la Société, les décisions sont prises sur convocation ou initiative du liquidateur.

Une assemblée générale peut être tenue physiquement, en tout lieu indiqué dans la convocation, ou par voie de conférence téléphonique ou vidéoconférence.

Les décisions collectives des associés sont prises par consultations écrites, en assemblées, ou résultent du consentement unanime des associés exprimé dans un acte sous seing privé. Tous moyens de communication, notamment télécopies ou courriers électroniques, peuvent être utilisés pour les consultations écrites.

L'assemblée, qu'elle soit tenue physiquement ou par voie de téléconférence ou vidéoconférence, est convoquée huit (8) jours au moins avant la date de la réunion, par le Président ou, en cas de carence, le cas échéant, par tout associé, par tous moyens, en mentionnant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour.

L'assemblée est convoquée soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque associé, soit par télécopie, soit par e-mail ou par tous moyens permettant d'établir la preuve de la convocation. En cas d'accord écrit de tous les associés, le délai de convocation peut être réduit.

Toutefois, lorsque tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai, sous réserve du droit à l'information préalable du Commissaire aux comptes. Le Président ou l'associé qui a convoqué l'assemblée, adresse aux associés les documents nécessaires à leur information.

L'assemblée est présidée par le Président ; ou en son absence par un associé désigné par l'assemblée. A chaque assemblée est tenue une feuille de présence.

u

C9

Les décisions collectives prises en assemblées 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.

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants et procéder à leur remplacement.

### 3. Forme des décisions

Les décisions collectives des associés sont, au choix du Président, prises en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous seing privé. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite.

En cas de consultation écrite, le Président adresse au moyen de tout support écrit, à chaque associé, au siège ou à son dernier domicile connu, par lettre recommandée, le texte des résolutions, proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de 10 jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour émettre un vote par écrit, le vote étant, pour chaque résolution, formulé par les mots « oui » ou « non ».

La réponse est adressée à l'auteur de la consultation par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

### 4. Admission aux assemblées – Pouvoirs

Tout associé a le droit de participer aux assemblées générales et aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre de ses actions, sur simple justification de son identité, dès lors que ses titres sont inscrits en compte à son nom.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou toute autre personne justifiant d'un mandat.

### 5. Tenue de l'assemblée – Bureau – Procès-verbaux

Une feuille de présence est émargée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Chaque associé peut participer à toute décision collective quelle qu'elle soit et dispose d'autant de voix qu'il possède d'actions, sans limitation.

U

#### ARTICLE 20 – DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions collectives, prises à titre ordinaire, ne sont valablement adoptées que si, d'une part, les associés présents ou représentés possèdent plus de la moitié des actions ayant le droit de vote, et d'autre part, si elles sont votées à la majorité des voix des associés présents ou représentés, chacun d'eux disposant d'autant de voix que d'actions possédées et représentées.

Toutefois, si la condition susvisée tenant au quorum n'est pas remplie, l'assemblée convoquée est ajournée par l'organe à l'origine de la convocation qui est tenu de convoquer une seconde assemblée à l'effet de se prononcer sur le même ordre du jour dans un délai de 15 jours. Cette seconde assemblée statue indépendamment du nombre de voix possédées par les associés présents ou représentés, selon la règle de majorité prévue au premier alinéa du présent article.

#### ARTICLE 21 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaire lorsqu'elles entraînent une modification des statuts. A l'exception des décisions pour lesquelles l'unanimité est exigée, les décisions extraordinaires ne sont valablement adoptées que si, d'une part, les associés présents ou représentés possèdent plus de la moitié des actions ayant le droit de vote, et d'autre part, si elles sont votées à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés, chacun d'eux disposant d'autant de voix que d'actions possédées et représentées.

Toutefois, si la condition susvisée tenant au quorum n'est pas remplie, l'assemblée convoquée est ajournée par l'organe à l'origine de la convocation qui est tenu de convoquer une seconde assemblée à l'effet de se prononcer sur le même ordre du jour dans un délai de 15 jours. Cette seconde assemblée statue indépendamment du nombre de voix possédées par les associés présents ou représentés, selon la règle de majorité prévue au premier alinéa du présent article.

#### ARTICLE 22 – COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments d'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ainsi que, le cas échéant, les comptes consolidés, conformément aux dispositions du Code de Commerce.

Il établit un rapport de gestion de la Société pendant l'exercice écoulé et contenant les indications fixées par la loi.

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 doté, dans le délai légal de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice.

u

### ARTICLE 23. – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué le cas échéant des pertes antérieures et des sommes que l'associé unique ou la collectivité des associés décidera de porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice distribuable, l'associé unique ou la collectivité des associés détermine la part attribuée sous forme de dividende et prélève les sommes qu'il/elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite à l'associé unique ou à la collectivité des associés lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'associé unique ou par la collectivité des associés, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

### ARTICLE 24 – MISE EN PAIEMENT DES DIVIDENDES

L'associé unique ou la collectivité des associés peut opter pour le paiement d'un dividende ou acompte sur dividende en numéraire ou en actions.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'associé unique ou par la collectivité des associés. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de Justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes s'il existe fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la Loi ou des statuts et, compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

u

C9

La Société ne peut exiger de l'associé unique ou de la collectivité des associés aucune répétition de dividende, sauf si la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et si la Société établit que le bénéficiaire avait connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

#### ARTICLE 25 – CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de solliciter l'associé unique ou de consulter les associés à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

En application de l'article L227-9 alinéa 2 du code de commerce, la dissolution ne peut être prononcée que par décision de l'associé unique ou par décision collective des associés dans les conditions prévues par les statuts.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés doit faire l'objet des formalités de publicité requises par les dispositions réglementaires applicables.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en Justice la dissolution de la Société. Il en est de même en cas d'absence de décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

#### ARTICLE 26 – TRANSFORMATION

La Société peut se transformer en Société d'une autre forme sur décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de Société.

La décision de transformation est prise sur le rapport des Commissaires aux Comptes de la Société, si la Société en est dotée, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

ce

C9

#### ARTICLE 27 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Hors les cas de dissolution prévus par la loi, et sauf prorogation régulière, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou à la suite d'une décision de l'associé unique ou de la collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts.

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 l'autoriser à continuer les affaires en cours ou 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 existe, est attribué à 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 28 – CONTESTATIONS

Toutes contestations susceptibles de surgir pendant la durée de la Société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les dirigeants et la Société, soit entre l'associé unique ou la collectivité des associés et la Société ou les dirigeants de la Société relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

#### ARTICLE 29 – REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

U

L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés ;

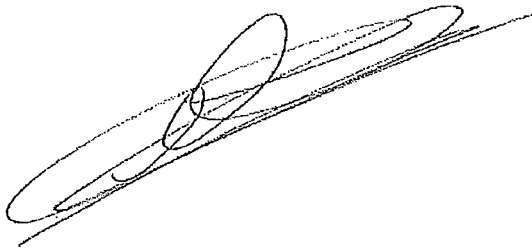
et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Fait à Martigues  
Le 31 mai 2019.

En quatre exemplaires originaux,

---

Pour la société LCN CONCEPT  
Monsieur Christophe CELDRAN



ANNEXE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE  
DE LA SOCIETE EN FORMATION  
AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire ;
- Convention de domiciliation.

Ce



Cg