

APPORT DE TITRES

LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Patrice JOUBERT,**

Né le 23 août 1953 à NANTUA (01)

De nationalité française

Divorcé

Demeurant : La Brahanière Chemin de Beaunoir 72320 VIBRAYE

**Ci-après dénommé "l'apporteur"
D'une part,**

ET

- **La société 2 P PATRIMOINE,**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 Euros dont le siège est à CHERRE (72400) - ZA Sud du Valmer 10 rue de la Tuilerie et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du MANS sous le numéro 523 407 724,

Représentée par son Président, Monsieur Patrice JOUBERT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommée "la société bénéficiaire"
D'autre part,**

4

PREALABLEMENT A L'APPORT DE TITRES, OBJET DES PRESENTES, ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

1. La société **3 J PATRIMOINE** a été constituée initialement sous la forme de Société à Responsabilité Limitée suivant acte sous seing privé en date à CHERRE du 29 janvier 2003 enregistré à la recette de MAMERS le 10 février 2003 Bordereau 2003/71 N° 1 Ext.138, puis transformée en Société par actions simplifiée aux termes d'une Assemblée Générale en date du 19 avril 2006. Elle présente les caractéristiques suivantes :

Objet social : La Société a pour objet :

- ⇒ l'acquisition et la gestion de tous droits sociaux et de toutes valeurs mobilières,
- ⇒ la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières et de tous types de groupements,
- ⇒ toutes prestations en matière administrative, commerciale, financière et de gestion,
- ⇒ et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Siège social : Son siège social est fixé à CHERRE (72400) - 10 rue de la Tuilerie.

Durée de la Société : Elle a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, le 13 février 2003.

Capital social : Son capital social s'élève à la somme QUATRE MILLIONS TROIS CENT TRENTE DEUX MILLE CINQ CENTS (4.332.500) Euros. Il est divisé en QUARANTE TROIS MILLE TROIS CENT VINGT CINQ (43.325) actions de CENT (100) Euros de valeur nominale, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Transmission de parts : Conformément aux stipulations de l'article 10 I des statuts, les titres de la Société ne peuvent être cédés à des tiers étrangers à la société, autres que les ascendants, descendants ou conjoint du cédant, qu'avec l'agrément préalable donné par décision collective des actionnaires. Lesdites stipulations sont applicables dans tous les cas de transmission entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, notamment en cas d'apport en société.

Formalités d'immatriculation : La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du MANS sou le numéro 445 261 159.

Direction : La direction de la Société est assumée par Monsieur Patrice JOUBERT, nommé en qualité de Président pour une durée illimitée à compter du 19 avril 2006.

Régime fiscal : La Société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

2. La société **2 P PATRIMOINE** a été constituée sous la forme de Société par actions simplifiée suivant acte sous seing privé en date à CHERRE du 22 juin 2010 enregistré à la recette des impôts du MANS le 22 juin 2010 Bordereau n°2010/1134 Ext. 4419. Elle présente les caractéristiques suivantes :

Objet social : La Société a pour objet :

- ⇒ l'acquisition, la construction, l'administration et l'exploitation, par location, mise à disposition à titre gratuit des actionnaires ou autrement, de tous biens immobiliers,
- ⇒ l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange, apport en Société ou autrement,
- ⇒ la prise de participations ou d'intérêts dans toutes entreprises ou sociétés, quels qu'en soit la nature juridique ou l'objet, par voie d'acquisition de parts ou d'actions, souscription, apport ou autrement,
- ⇒ la gestion de ses participations,
- ⇒ l'assistance et le conseil aux Sociétés de son groupe,
- ⇒ la réalisation de toutes prestations, notamment en matière administrative, commerciale, financière et de gestion, marketing,...
- ⇒ et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser son extension ou son développement.

Siège social : Son siège social est fixé à CHERRE (72400) - ZA Sud du Valmer 10 rue de la Tuilerie.

Durée de la Société : Elle a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, le 30 juin 2010.

Capital social : Son capital social s'élève à la somme MILLE (1.000) Euros. Il est divisé en CENT (100) actions de DIX (10) Euros de valeur nominale, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Formalités d'immatriculation : La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du MANS sous le numéro 523 407 724.

Direction : La direction de la Société est assumée par Monsieur Patrice JOUBERT, nommé en qualité de Président aux termes de l'article 28 des statuts constitutifs.

Régime fiscal : La Société est soumise à l'impôt sur les sociétés.



3. L'objet de l'apport consiste en DEUX MILLE CENT SOIXANTE SIX (2.166) actions de la société 3 J PATRIMOINE, représentant environ 5 % de son capital social, détenues par Monsieur Patrice JOUBERT.

Pour établir les conditions et modalités de cet apport, la valeur des actions de la société 3 J PATRIMOINE a été déterminée sur la base des comptes de cette société arrêtés à la date du 31 décembre 2009 et de ses perspectives de développement.

Sur cette base, les DEUX MILLE CENT SOIXANTE SIX (2.166) actions apportées sont estimées à la somme totale de CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DEUX (599.982) Euros, soit DEUX CENT SOIXANTE DIX-SEPT (277) Euros par action.

Concernant la société 2 P PATRIMOINE, qui a été constituée très récemment et qui n'a eu aucune activité significative jusqu'à ce jour, la valeur nominale a été retenue comme valeur de ses titres.

Ainsi, l'apport des DEUX MILLE CENT SOIXANTE SIX (2.166) actions de la société 3 J PATRIMOINE sera rémunéré par l'attribution à Monsieur Patrice JOUBERT, apporteur, CINQUANTE NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (59.998) actions nouvelles de la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, émises au pair, assorti d'une soulte d'un montant de DEUX (2) Euros payable en numéraire.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-147 du Code de commerce, l'apport, objet des présentes, sera soumis, préalablement à sa réalisation, à l'appréciation d'un Commissaire aux apports, désigné par décision de justice à la demande de Monsieur Patrice JOUBERT, Président de la société bénéficiaire.

CECI EXPOSE, ONT PROCÉDE A L'APPORT DE TITRES QUI SUIT :

CONVENTION

ARTICLE 1. OBJET DE L'APPORT

Monsieur Patrice JOUBERT apporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la société 2 P PATRIMOINE, ce qui est accepté pour elle par Monsieur Patrice JOUBERT, es qualité, le tout sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées, la pleine propriété de DEUX MILLE CENT SOIXANTE SIX (2.166) actions de la société 3 J PATRIMOINE, représentant environ 5 % du capital de cette société et dont il est seul propriétaire.

ARTICLE 2. PROPRIETE - JOUISSANCE

La société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, sera propriétaire des titres à elle apportés à compter de la date de réalisation définitive dudit apport mentionnée à l'article 8 ci-après, soit à compter du jour où aura été prise la décision de réaliser définitivement l'augmentation de son capital, par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à Monsieur Patrice JOUBERT, apporteur, en rémunération de son apport.

La société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, aura seule droit aux produits desdites actions qui seront mis en distribution à compter du même jour.

Jusqu'à la date de réalisation définitive dudit apport, Monsieur Patrice JOUBERT, apporteur, s'engage à ne prendre aucun engagement susceptible d'affecter de quelque manière que ce soit les titres apportés, sans l'accord préalable et écrit de la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire.

A la date de réalisation définitive dudit apport, Monsieur Patrice JOUBERT, apporteur, remettra à la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, un ordre de mouvement dûment signé emportant transfert des titres apportés par lui au bénéfice de la société bénéficiaire et s'assurera que le présent apport soit retranscrit dans le registre des mouvements de titres et les comptes d'actionnaires de la société 3 J PATRIMOINE.

ARTICLE 3. EVALUATION DES TITRES APPORTES

Pour déterminer les conditions et modalités du présent apport, les DEUX MILLE CENT SOIXANTE SIX (2.166) actions de la société 3 J PATRIMOINE, sont estimées globalement, sur la base des comptes arrêtés le 31 décembre 2009, à la somme de CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DEUX (599.982) Euros, soit DEUX CENT SOIXANTE DIX-SEPT (277) Euros par action.

Les méthodes d'évaluation des titres apportés sont énoncées en annexe aux présentes.

ARTICLE 4. REMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération du présent apport, il sera attribué à Monsieur Patrice JOUBERT, apporteur, CINQUANTE NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (59.998) actions nouvelles de la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, de DIX (10) Euros chacune de valeur nominale, émises au pair au titre d'une augmentation de capital d'un montant de CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT (599.980) Euros, assorti d'une soulte d'un montant de DEUX (2) Euros payable en numéraire.

Les CINQUANTE NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (59.998) actions nouvelles porteront jouissance rétroactivement à compter du 30 juin 2010, date d'ouverture de l'exercice en cours de la société 2 P PATRIMOINE, de sorte qu'elles ouvriront droit pour la première fois aux dividendes qui seront répartis au titre dudit exercice.



Les actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions anciennes dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital. Lesdites actions jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et des décisions des Assemblées Générales.

ARTICLE 5. ORIGINE DE PROPRIETE

La propriété des titres apportés et la libre disposition que Monsieur Patrice JOUBERT, apporteur, a de ces actions, résultent de son inscription en compte dans les livres de la société 3 J PATRIMOINE et des statuts de cette dernière.

ARTICLE 6. AGREMENT

Aux termes d'une Assemblée Générale en date du 28 juin 2010, les actionnaires de la société 3 J PATRIMOINE ont autorisé le présent apport et agréé la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, en qualité de nouvel actionnaire et ce, conformément aux stipulations de l'article 10 I visées dans l'exposé qui précède.

ARTICLE 7. DECLARATIONS DE L'APPORTEUR

Monsieur Patrice JOUBERT, apporteur, déclare :

- ⇒ qu'il est né et divorcé ainsi qu'il est mentionné en tête des présentes,
- ⇒ qu'il a la pleine capacité civile pour s'engager dans le cadre des présentes,
- ⇒ qu'il n'a jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaires, et que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure de confiscation,
- ⇒ qu'il est régulièrement propriétaire des titres apportés,
- ⇒ qu'il a la libre disposition des titres apportés, lesquels sont libres de tout gage, privilège, nantissement, promesse, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à l'apport ou réduire les droits de la société bénéficiaire sur lesdits titres.

ARTICLE 8. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent apport est consenti et accepté sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées :

- ⇒ Etablissement d'un rapport, comportant appréciation du présent apport, par un Commissaire aux apports désigné par décision de justice à la demande du Président de la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, et ce, conformément aux dispositions de l'article L 225-147 du Code de commerce,
- ⇒ Approbation dudit apport par l'Assemblée Générale de la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, statuant conformément aux dispositions précitées, sur le rapport du Commissaire aux apports,

⇒ Réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, correspondant à la rémunération dudit apport, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2010, à défaut de quoi, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, les parties pourront décider de proroger la date de réalisation des conditions suspensives indiquée ci-dessus ; dans ce cas, le présent contrat demeurera en vigueur jusqu'à la nouvelle date de réalisation convenue.

ARTICLE 9. DISPOSITIONS FISCALES

Monsieur Patrice JOUBERT, apporteur, et la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, s'engagent à se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à établir pour le paiement de l'impôt sur le revenu et toutes autres impositions et taxes résultant du présent apport.

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les parties déclarent que l'opération d'apport peut bénéficier du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu aux articles 150-OB et 150-OD,9 du Code Général des Impôts.

Par conséquent, les plus values nées de l'échange des titres apportés contre les titres reçus ne seront pas imposées. En revanche lors de la cession éventuelle des titres reçus en échange, les plus values seront calculées et imposées par rapport à la valeur originelle des titres apportés à l'échange.

Le présent apport est réalisé à titre pur et simple, rémunéré par l'émission d'actions nouvelles de la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, et sera donc soumis aux dispositions de droit commun au regard des droits d'enregistrement.

Ainsi, le présent apport sera enregistré au droit fixe visé à l'article 810-I du Code général des impôts.

ARTICLE 10. FRAIS

Les frais, les droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par la société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, ainsi que son représentant l'y oblige.

ARTICLE 11. LITIGES

Le présent contrat est régi et sera interprété conformément au droit français.

Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu, concernant tant sa validité, son interprétation, son exécution, sa résiliation, leurs conséquences et leurs suites seront soumis aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

ARTICLE 12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à leur domicile et siège social respectifs indiqués en tête des présentes.

ARTICLE 13. FORMALITES - POUVOIRS

La société 2 P PATRIMOINE, société bénéficiaire, effectuera dans les délais légaux, toutes les formalités légales de dépôt, d'enregistrement et de publicité, ainsi que, le cas échéant, de toutes déclarations nécessaires relatives au présent apport.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie du présent contrat pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations.

**Fait à CHERRE,
En six originaux,
Le 16 juillet 2010.**

L'APPORTEUR
Monsieur Patrice JOUBERT



LA SOCIETE BENEFICIAIRE
la société 2 P PATRIMOINE
Représentée par Monsieur Patrice JOUBERT



Annexe : Méthodes d'évaluation des titres apportés

SAS 3J PATRIMOINE
10, Rue de la Tuilerie
72400 CHERRÉ

ÉVALUATION DE LA SOCIÉTÉ

CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2009, les capitaux propres de la société s'élevaient à 9 056 043 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2010 a décidé la distribution d'un dividende de 60 655 euros, ramenant ainsi les capitaux propres à 8 995 388 euros.

ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS D'ACTIF IMMOBILISÉ

La société détient des biens immobiliers et des participations

- BIENS IMMOBILIERS

La société possède des locaux commerciaux et d'habitation situés à GEX (01)

Ces locaux ont été achetés le 30 avril 2003 :

- à la SCI BEMAX (habitation) pour le prix de 61 000 euros
- à la SCI ROND POINT DE L'OUDAR (locaux commerciaux) pour le prix de

365 000 euros.

A ce jour, il est possible de considérer que la valeur actuelle de ces biens immobiliers est au moins égale à leur prix d'achat d'où une plus value latente de : 118 502 euros.

- TITRES DE PARTICIPATIONS :

La société possède 245 parts de la SARL LE MOULIN DU CHÊNE et 478 984 actions de la société TYA.

- Titres SARL LE MOULIN DU CHÊNE

La société est propriétaire d'un bâtiment à usage commercial de construction récente, sa valeur peut-être estimée à 3 000 000 euros, d'où une plus value latente de 416 992 euros par rapport au bilan arrêté au 30 novembre 2009. Les autres actifs de la société sont constitués principalement de placements qui peuvent être retenus pour leur valeur comptable.

Les capitaux propres de la société s'élevaient à 2 650 333 euros au 30 novembre 2009. Aucune distribution de dividendes n'est intervenue depuis cette date.

En conséquence, les parts sociales de la société LE MOULIN DU CHÊNE peuvent être évaluées à $2\,650\,333 + 416\,992 = 3\,067\,325$ euros.

La plus value latente sur la participation détenue par 3J PATRIMOINE s'élève donc à : $(3\,067\,325 \times 245/500) - 3\,920 = 1\,499\,069$ euros.

- Titres SAS TYA

La société TYA possède la totalité des actions de la société FINANCIÈRE LES CARRIÈRES qu'elle va absorber dans les prochains jours. Dans le cadre de la préparation des opérations de fusion, ces actions ont été estimées à 10 621 790 euros.

Elles figurent au bilan de la société TYA pour une valeur de 8 999 280 euros. Il existe donc une plus value latente de 1 622 510 euros.

La société TYA possède également 4 037 actions de la société FINANCIÈRE VALMER. LA société FINANCIÈRE VALMER a été évaluée à 13 223 000 euros lors des opérations préparatoires à la fusion. La participation de la société TYA peut ainsi être estimée à :

$13\,223\,000 \times 4\,037 / 72\,000 = 741\,406$ euros.

Elles figurent au bilan de la société TYA pour une valeur de 672 846 euros. Il existe donc une plus value latente de 68 560 euros.

Les capitaux propres de la société TYA tels qu'ils apparaissent dans la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2009, s'élèvent à 7 710 536 euros. Les plus values latentes sur les actions FINANCIÈRE LES CARRIÈRES et FINANCIÈRE VALMER s'élevant respectivement à 1 622 510 euros et 68 560 euros, il en découle une valeur actuelle de 9 401 606 euros pour la totalité des actions de la société TYA.

La société 3J PATRIMOINE possède 478 984 actions de la société TYA sur les 725 250 qui forment son capital. La valeur de cette participation peut ainsi être estimée à 6 209 195 euros.

Elle figure à l'actif du bilan de la société 3J PATRIMOINE pour 4 789 830 euros, d'où une plus value latente de 1 419 365 euros.

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ 3J PATRIMOINE

La valeur de la société peut-être appréciée à partir du montant de ses capitaux propres corrigés des plus values latentes sur ses différents actifs, soit :

- capitaux propres après distribution	8 995 388
- plus value latente sur immeubles	118 502
- plus value latente sur parts SARL MOULIN DU CHÊNE	1 499 069
- plus value latente sur actions SAS TYA	<u>1 419 365</u>
- valeur des actions de la société 3J PATRIMOINE	12 032 324

en conclusion, la société 3J PATRIMOINE peut-être évaluée à **277 euros par action.**

* * *