

RCS : RENNES
Code greffe : 3501

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 RENNES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 02050
Numéro SIREN : 901 219 246
Nom ou dénomination : HOLDING NB INVEST

Ce dépôt a été enregistré le 21/11/2023 sous le numéro de dépôt 16925

LE 6 NOVEMBRE 2023

Entre

**VICARTEM PATRIMOINE
En qualité d'Apporteur**

ET

**HOLDING NB INVEST
En qualité de Bénéficiaire**

CONTRAT D'APPORT DE TITRES ET DE COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Le présent contrat d'apport de titres est dressé le 6 novembre 2023 (le « Contrat d'Apport »).

Entre :

VICARTEM PATRIMOINE, société à responsabilité limitée au capital de 4 000 080 euros, dont le siège social est situé 35 boulevard de la Liberté - 35000 Rennes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 421 152 885, représentée par son gérant, Monsieur Sébastien MESLIN dûment habilité à l'effet des présentes,

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

ET

HOLDING NB INVEST, société par actions simplifiée au capital de 5.760.500 euros ayant son siège social situé 35 Boulevard de la Liberté - 35000 Rennes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 901 219 246, représentée par la société VICARTEM HOTELLERIE en sa qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Sébastien MESLIN dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** » ;
D'autre part,

L'Apporteur et le Bénéficiaire étant ci-après ensemble dénommés les « **Parties** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. Le capital social de la société 26 SCRIBE, société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros, ayant son siège social sis 35 Boulevard de la Liberté - 35000 Rennes et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 829 863 430 (ci-après dénommée « **26 SCRIBE** »), est intégralement détenu par l'Apporteur.
2. L'Apporteur détient également à l'encontre de 26 SCRIBE une créance de compte courant d'associé d'un montant de 2.355.580 euros (ci-après le « **Compte Courant** »).
3. A la date des présentes, le capital social de l'Apporteur est intégralement détenu par **VICARTEM**, société par actions simplifiée au capital de 550.766,75 euros, ayant son siège social situé 35 boulevard de la Liberté - 35000 Rennes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 418 948 063 (ci-après « **VICARTEM** »).
4. A la date des présentes, le capital social du Bénéficiaire est intégralement détenu comme suit :
 - **VICARTEM HOTELLERIE**, société par actions simplifiée au capital de 363 994 euros ayant son siège social situé 35 Boulevard de la Liberté - 35000 Rennes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 518 036 199, à hauteur de 260.490 actions ;
 - **YOUNIGHT BY VICARTEM**, société par actions simplifiée au capital de 1 757 465 euros ayant son siège social situé 35 Boulevard de la Liberté - 35000 Rennes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 901 215 822, à hauteur de 10 actions ;
 - **FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE**, Fonds Professionnel de Capital Investissement, représenté par EXTENDAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-13000002, société anonyme ayant son siège social situé 79 rue la Boétie - 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 789 931 318 RCS Paris, à hauteur de 5.500.000 actions.
5. Ces précisions faites, l'Apporteur envisage ainsi d'apporter au profit du Bénéficiaire :
 - les deux mille (2.000) actions de 10 euros de valeur nominale chacune composant l'intégralité du capital social de 26 SCRIBE (ci-après les « **Titres Apportés** ») ; et
 - l'intégralité du Compte Courant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 - APPORT

Par le présent contrat d'apport (ci-après le « **Contrat d'Apport** ») et sous les termes et conditions de celui-ci, l'Apporteur transfère et apporte sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société Bénéficiaire qui l'accepte :

- par voie d'apport en nature, l'intégralité des Titres Apportés (ci-après l'« **Apport de Titres** ») ;
- par voie d'apport en numéraire, l'intégralité du Compte Courant (ci-après l'« **Apport de Compte Courant** ») ;

(l'Apport de Titres et l'Apport de Compte Courant étant ci-après ensemble désignés l'« **Apport** »).

La société 26 SCRIBE a été immatriculée en date du 23 mai 2017 et a pour activité

- l'exercice de toute activité de promotion immobilière ;
- la détention et le contrôle de toute participation dans d'autres sociétés ;
- la construction pour son compte d'immeubles destinés à la vente en usage d'habitation ou de tous autres immeubles ; et
- l'acquisition, la réception comme apport, la construction, la réparation, l'entretien, la transformation, l'amélioration, la prise à bail y compris à construction, l'administration, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, la location ou autrement de tous biens ou droits immobiliers.

Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés et dépend du Service des Impôts des Entreprises de Rennes.

La société 26 SCRIBE détient les murs d'un hôtel situé 6 rue Franklin à Nantes (44000) pour l'avoir acquis le 30 juin 2017 auprès de SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FRANKLIN (342020849), par-devant Maître Ronan Calvez, notaire ayant son Etude située à VIELLEVIGNE (44) – 6 rue Gutenberg – ZAC Beausoleil ci-après l'« Immeuble »).

L'Immeuble comprend 44 chambres doubles d'une superficie de 14,1 m2 chacune et 5 chambres familiales d'une superficie de 21,2 m2 chacune et figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Ha	a	ca
HP	93	6, rue Franklin	°	03	03
<u>Contenance totale</u> :				0ha 03a 03ca	

Une copie de l'acte d'acquisition de l'Immeuble figure en Annexe 1 des présentes.

ARTICLE 2 – NEGOCIATIONS ET INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES

Les Parties déclarent et reconnaissent, en application de l'article 1104 du Code civil, qu'elles ont conduit leurs négociations précontractuelles de bonne foi et qu'elles ont pu échanger entre elles toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de chacune d'elles au présent acte.

L'Apporteur reconnaît, à cet effet, que toutes les déclarations faites et toutes les informations communiquées au Bénéficiaire sont complètes et n'omettent aucun élément important susceptible d'altérer le consentement du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire reconnaît, quant à lui, que l'Apporteur lui a communiqué l'ensemble des informations indispensables à son consentement et à l'évaluation des droits sociaux acquis.

Les Parties déclarent plus généralement qu'elles ont pu faire appel à des conseils et au besoin à des experts indépendants pour procéder à tous examens des informations ou documents qu'elles ont pu échanger entre elles, le rédacteur des présentes s'étant borné à retranscrire leur accord et n'assume à cet égard aucune obligation tant dans la recherche de l'information que sa fourniture par l'une ou l'autre Partie.

ARTICLE 2 – EVALUATION DE L'APPORT

2.1 Règles d'évaluation de l'Apport de Titres

A) Apport partiel d'actifs (Article 710-2 PCG)

Au préalable, les Parties rappellent que, conformément à l'article 710-2 du plan comptable général, dans sa version au 1^{er} janvier 2023 et telle que consolidée du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 15 juin 2014 modifié dernièrement par le règlement n°2022-01 du 19 décembre 2022 (le « PCG ») :

« • Les apports de titres de participation conférant le contrôle de cette participation à l'entité bénéficiaire des apports : ces apports sont assimilés à des apports partiels d'actif constituant une branche d'activité et entrent dans le champ d'application du présent titre. Le contrôle au sens du présent article s'entend du contrôle exclusif et du contrôle conjoint tels que définis aux articles 211-3 et 211-4 du règlement ANC n° 2020-01 relatif aux comptes consolidés. »

Dès lors, au sens de l'article 710-2 du PCG, l'Apport est assimilé à un apport partiel d'actifs constituant une branche d'activité en ce que l'Apporteur apporte l'intégralité des actions formant le capital social de 26 SCRIBE et le Compte Courant afférent à cette participation.

B) Contrôle conjoint

Les Parties rappellent que, conformément à l'article 741-1 du PCG, il convient tout d'abord d'analyser la situation de contrôle des sociétés qui interviennent à l'Apport de Titres.

La première partie dudit article est en effet rédigée comme suit :

« Pour chaque opération, il convient de déterminer, s'il s'agit, à la date de réalisation juridique de l'opération :

- (...). » ;*
- d'opérations impliquant des entités sous contrôle distinct, i.e. aucune des entités participant à l'opération ne contrôle préalablement l'autre de manière exclusive ou ces entités ne sont pas préalablement sous le contrôle commun d'une même entité mère ».*

Par conséquent, l'Apport de Titres concerne des entités sous contrôle distinct dans la mesure où, à la date de signature du présent contrat, l'Apporteur est sous le contrôle exclusif et direct de VICARTEM tandis que le Bénéficiaire est sous le contrôle du FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE qui détient 5.500.000 actions sur un total de 5.760.000 actions.

C) Apport à l'endroit

Conformément à l'article 742-1 du PCG, l'Apport de Titres est constitutif d'un apport à l'endroit défini dans ledit article comme un : *« apport à l'issue duquel l'entité apporteuse perd le contrôle de la branche d'activité apportée, appelée cible. Elle ne prend pas le contrôle de l'entité bénéficiaire des apports, appelée initiatrice ».*

En l'espèce, en contrepartie de l'Apport de Titres, l'Apporteur recevra des actions du Bénéficiaire représentant 46,2% environ du capital social et des droits de vote du Bénéficiaire.

Ainsi, à l'issue de l'Apport de Titres, l'Apporteur ne prendra pas le contrôle du Bénéficiaire dans laquelle le FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE restera associé majoritaire à hauteur de 51,36% environ du capital social et des droits de vote du Bénéficiaire. En outre, il n'existe aucun accord contractuel prévoyant l'exercice du contrôle du Bénéficiaire par l'Apporteur.

D) Règles de valorisation

Conformément à l'article 743-3 du PCG, doivent être évaluées à leurs valeur réelle, les opérations à l'endroit impliquant des entités sous contrôle distinct, c'est-à-dire qu'avant l'opération, la situation de contrôle n'est pas établie entre (i) l'entité initiatrice, c'est-à-dire le Bénéficiaire au sens de l'article 742-1 du PCG et (ii) l'entité cible, c'est-à-dire 26 SCRIBE au sens de l'article 742-1 du PCG.

En conséquence du changement de contrôle du Bénéficiaire résultant de l'opération, l'Apport de Titres sera retranscrit pour sa valeur réelle.

2.2 Comptes utilisés

La valeur des Titres Apportés a été déterminée sur la base des comptes clos au 30 septembre 2023 de l'Apporteur et approuvés préalablement à la signature des présentes, dont une copie figure en Annexe 2 aux présentes.

2.3 Méthode d'évaluation utilisée

Les Parties ont procédé à l'estimation de l'Apport de Titres sur la base de la valeur réelle des Titres Apportés dans les livres de l'Apporteur, suivant la formule ci-dessous :

Valeur réelle des Titres Apportés = Valeur réelle de l'Immeuble + actifs circulants – dettes, avec :

- Avec valeur réelle de l'Immeuble = 5.000.000 euros, conformément à une expertise réalisée par In extenso dont une copie figure en Annexe 3 ;
- Actifs circulants à date de l'apport = 74.254 euros (base 30.09.2023) ;
- Dettes à la date de l'apport = 2.498.283 (3.248.953 euros au 30.09.2023 – montant de 750.670 euros du compte courant de VICARTEM PATRIMOINE incorporé avec l'augmentation de capital de SAS 26 SCRIBE pour restaurer les capitaux propres de SAS 26 SCRIBE).

Soit une valeur des Titres Apportés de **2.575.971 euros**, ramenée de convention expresse entre les Parties à un montant de **2.575.420 euros** de sorte que le montant cumulé de l'apport des titres de 26 SCRIBE et du compte courant de VICARTEM PATRIMOINE soit évalué à un montant global de **4.931.000 euros** ;

Ce qui établit la valeur totale des apports à un montant arrondi à **4.931.000 euros** (2.575.420 euros de valeur des titres + 2.355.580 euros de montant du compte courant apporté).

2.4 Commissaire aux apports

Conformément aux dispositions du Code de commerce applicables, l'Apport de Titres a fait l'objet d'un rapport par **Monsieur Michaël ABITBOL**, commissaire aux comptes domicilié 45, avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine, identifié sous le numéro SIREN 502 232 663, désigné en qualité de commissaire aux apports par l'associé unique du Bénéficiaire. Une copie dudit rapport est jointe en Annexe 4.

ARTICLE 3 – REMUNERATION DE L'APPORT

3.1 Généralités

Le Bénéficiaire sera propriétaire du montant du Compte Courant et de la totalité des Titres Apportés à compter de la réalisation définitive de l'augmentation de capital en nature du Bénéficiaire (« **Date d'Effet** ») et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Titres Apportés et au Compte Courant.

Le Bénéficiaire exercera un contrôle exclusif (au sens du PCG) sur 26 SCRIBE à compter de la Date d'Effet.

Le Bénéficiaire aura seul droit aux dividendes, résultats ou boni de liquidation, versés à compter de la Date d'Effet par 26 SCRIBE.

3.2 Contrepartie de l'Apport

En contrepartie de l'Apport, le Bénéficiaire émettra au profit de l'Apporteur 4.931.000 actions ordinaires d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, entièrement libérées.

Les nouvelles actions ordinaires émises par le Bénéficiaire au profit de l'Apporteur seront dès la réalisation effective de l'augmentation de capital en nature du Bénéficiaire assimilées aux actions ordinaires émises par le Bénéficiaire et existantes à la date de l'Apport. Elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

A la suite de l'augmentation de capital susmentionnée, le capital social du Bénéficiaire sera de 10.691.500 euros représenté par 10.691.500 actions réparties comme suit :

- 4.931.000 actions seront détenues par l'Apporteur ;
- 260.490 actions resteront détenues par VICARTEM HOTELLERIE ;
- 10 actions resteront détenues par YOUNIGHT BY VICARTEM ; et
- 5.500.000 actions resteront détenues par le FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE.

ARTICLE 4 – DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'APPORTEUR

L'Apporteur déclare et garantit à la société Bénéficiaire, à la date du Contrat d'Apport, que :

- il est régulièrement propriétaire des Titres Apportés et de la créance de Compte Courant ;
- les Titres Apportés sont actuellement enregistrés à son nom et sont intégralement libérés ;
- Les Titres Apportés sont libres de tout nantissement ou sûreté similaire ;
- l'Apport de Titres est libre et n'est soumis à aucun agrément préalable ;
- il n'existe aucun droit de préemption, ni aucun autre droit sur l'ensemble des Titres Apportés en vertu duquel une personne serait autorisée à exiger que lesdites parts sociales lui soient transférées ;
- il n'existe aucune saisie ou mesure quelconque, aucun droit ou sûreté réel ou personnel sur le Compte Courant, en vertu duquel une personne serait autorisée à exiger que le solde du Compte Courant demeure bloqué ou lui soit transféré.

ARTICLE 5 - PLUS-VALUES

Au regard de l'impôt sur les sociétés, l'Apport de Titres est soumis au régime spécial des fusions et opérations assimilées en application des dispositions de l'article 210 B du Code général des impôts.

L'Apporteur déclare que la société 26 SCRIBE est soumise à l'impôt sur les sociétés.

L'Apporteur et le Bénéficiaire constatent que l'Apport de Titres est assimilé du point de vue fiscal à une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B du Code général des impôts, dès lors que :

- la société Bénéficiaire de l'Apport de Titres détiendra, postérieurement à l'Apport de Titres, 100% du capital de 26 SCRIBE ;
- l'Apporteur ne perçoit aucune soulte en rémunération de l'Apport.

L'Apporteur s'engage à calculer ultérieurement les plus-values de cession afférentes aux titres reçus en rémunération de l'Apport de Titres par référence à la valeur que les Titres Apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

La société Bénéficiaire prend les engagements suivants :

- elle calculera les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des Titres Apportés d'après la valeur qu'avaient ces derniers, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteur ;
- elle reprendra à son bilan les provisions afférentes aux Titres Apportés et notamment celles dont l'imposition est différée ;
- elle se substituera à l'Apporteur pour réintégrer dans ses résultats imposables les plus-values ou profits portant sur les Titres Apportés et dont l'imposition avait été différée.

L'Apporteur s'engage à respecter les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du Code général des impôts et à joindre à sa déclaration de résultat un état de suivi des sursis d'imposition et des reports d'imposition conforme aux exigences de l'administration.

Le Bénéficiaire s'engage à respecter les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du Code général des impôts, et plus particulièrement :

- à produire un état de suivi des sursis d'imposition et des reports d'imposition conforme aux exigences de l'administration ;
- à tenir un registre des plus-values en report d'imposition sur biens non amortissables conforme aux exigences de l'administration.

ARTICLE 6 - GARANTIE

6.1 Etendue de la Garantie

- (a) L'Apporteur s'engage à indemniser le Bénéficiaire pour tout dommage, préjudice, coût, honoraire et pénalité encouru ou subi par le Bénéficiaire et/ou tout supplément de passif de la société 26 SCRIBE et/ou toute diminution d'actif de la société 26 SCRIBE (le « **Domme** ») résultant directement de l'inexactitude ou de la violation de l'une quelconque des déclarations faites par l'Apporteur aux présentes qui (i) se révélerait postérieurement à la date des présentes mais qui aurait son origine ou sa cause dans des faits ou événements antérieurs à la date des présentes et (ii) dont le Bénéficiaire n'aurait pas été informé étant précisé que les comptes sociaux de la société 26 SCRIBE au 30 septembre 2023 approuvés par l'Apporteur serviront d'assiette à la Garantie (la « **Garantie** »).
- (b) Toute indemnisation versée par l'Apporteur au Bénéficiaire au titre du présent Article 6 sera traitée comme des dommages et intérêts.
- (c) L'Apporteur déclare et garantit que :
- l'Apport n'est susceptible d'aucune contestation,
 - la société 26 SCRIBE n'a jamais employé de salarié,
 - les comptes sociaux au 30 septembre 2023 de la société 26 SCRIBE sont fidèles, sincères et exacts,

- la société 26 SCRIBE est propriétaire légitime de tous ses actifs,
- la société 26 SCRIBE n'encourt aucun passif autre que ceux visés dans les comptes sociaux au 30 septembre 2023 de la société 26 SCRIBE,
- la société 26 SCRIBE est à jour du paiement de l'intégralité de ses charges,
- la société 26 SCRIBE a toujours respecté les lois et règlements en vigueur,
- la société 26 SCRIBE n'a jamais eu de litige et n'est pas susceptible d'avoir un litige quel qu'il soit.

6.2 Limitations

(a) Limitations et exclusions

- (i) Les redressements fiscaux, de quelque nature, qui se traduiraient par un simple décalage d'imposition (ou qui aboutiraient à un simple transfert de bénéficiaire d'un exercice à l'autre) sont exclus du champ d'application des déclarations dans la mesure où ils ne se traduiraient pas par une charge définitive, en principal, à l'exception du coût de portage, des éventuelles amendes, pénalités et intérêts de retard qui resteront à la charge de l'Apporteur.
- (ii) Tout Dommage ne sera pris en compte qu'une seule fois.
- (iii) Il n'y aura pas lieu à indemnisation au titre des présentes lorsque le Dommage résultera (a) d'un changement apporté, après la date des présentes, à une loi, un règlement, ou une norme impérative, d'une modification d'une interprétation de toute loi, de tout règlement ou de toute norme impérative par les tribunaux ou les administrations concernées, (b) d'une nouvelle loi ou norme impérative ou d'un nouveau règlement, ou (c) d'actions prises par ou pour le compte du Bénéficiaire ou d'omission par celui-ci, après la date des présentes, en ce compris notamment (x) toute modification des Principes et Méthodes Comptables ou de la politique fiscale de la société 26 SCRIBE ou (y) l'octroi par le Bénéficiaire ou la société 26 SCRIBE de toute prorogation de délai ou toute renonciation par le Bénéficiaire ou la société 26 SCRIBE à se prévaloir d'un délai de prescription applicable à une quelconque réclamation.
- (iv) De même, il n'y aura pas lieu à indemnisation au titre d'un élément pris en compte par les Parties dans la détermination de la rémunération des apports ou de tous éléments la composant.
- (v) En cas de survenance d'événement ou de situation susceptibles de permettre la mise en jeu de la présente Garantie, le Bénéficiaire s'engage à prendre, et/ou à faire prendre par la société 26 SCRIBE toute mesure raisonnable et nécessaire pour réduire le Dommage ou l'empêcher d'augmenter.

(b) Limitations financières

- (i) De minimis (seuil de déclenchement individuel)

Seules les demandes d'indemnisation d'un montant unitaire supérieur à **dix mille euros (10.000 €)** pourront donner lieu à indemnisation au titre de la Garantie. Ce montant sera apprécié isolément pour chaque Dommage (ou par groupe de Dommages correspondant à une série d'événements ayant directement une seule et même origine ou fait générateur).

(ii) Seuil de déclenchement global

L'obligation d'indemnisation de l'Apporteur au titre de la Garantie ne sera mise en œuvre que lorsque le montant cumulé des sommes dues par l'Apporteur au titre de la Garantie excèdera la somme de **30.000€ (trente mille euros)** et ce dès le premier euro.

6.3 Mise en œuvre de la Garantie

- (a) La mise en œuvre de la Garantie est subordonnée à l'envoi par le Bénéficiaire à l'Apporteur d'une demande de paiement écrite (une « **Réclamation** ») avant l'expiration de la garantie conformément aux stipulations de l'Article 6.5 ci-dessous. Passé ce délai, le Bénéficiaire sera déchu de son droit à indemnisation à l'encontre de l'Apporteur au titre de la Garantie.
- (b) Le Bénéficiaire devra, à peine d'irrecevabilité, adresser la Réclamation à l'Apporteur :
- (i) dans un délai de quarante (40) jours ouvrés à compter de la date à laquelle le Bénéficiaire a connaissance d'un acte, fait ou situation de nature à permettre la mise en jeu de l'obligation de Garantie ;
 - (ii) faisant état de la nature du fait invoqué, du montant estimatif des sommes réclamées, dans la mesure du possible, spécifiant les raisons pour lesquelles le Bénéficiaire souhaite mettre la Garantie en jeu et précisant la ou les déclarations mises en jeu ; elle devra être accompagnée de tout document utile à l'information de l'Apporteur en la possession du Bénéficiaire.
- (c) L'Apporteur disposera d'un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception d'une Réclamation pour notifier en retour au Bénéficiaire toute remarque ou contestation relative à la Réclamation (la « **Réponse** »), ce délai étant toutefois ramené à dix (10) jours ouvrés en matière fiscale.

Le défaut de Réponse dans ce délai sera considéré comme une acceptation expresse par l'Apporteur de la Réclamation du Bénéficiaire.

- (d) En cas de contestation par l'Apporteur du bien-fondé d'une Réclamation ou de l'évaluation du Dommage y afférent dans le délai prévu ci-avant, l'Apporteur et le Bénéficiaire se réuniront dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la Réponse, afin de tenter de convenir amialement du montant de l'éventuel Dommage.

A défaut pour l'Apporteur et le Bénéficiaire de parvenir à un accord dans un délai de quinze (15) jours ouvrés suivant cette réunion, la Partie la plus diligente saisira le tribunal compétent.

6.4 Paiement des Réclamations

- (a) Toute indemnisation due au titre de la Garantie devra être payée au Bénéficiaire dans les trente (30) jours ouvrés :
- (i) de l'acceptation expresse d'une Réclamation ;
 - (ii) de l'entrée en vigueur de l'accord transactionnel conclu entre les Parties valant règlement de ladite Réclamation ;

- (iii) de la délivrance d'un jugement définitif, sentence, ordonnance ou autre commandement (non susceptible d'appel, ou pour lequel le délai de recours a expiré) rendu par un tribunal.
- (b) Toute somme due par l'Apporteur qui n'aurait pas été payée dans les délais susvisés portera intérêt au taux d'intérêt légal augmenté de 250 points de base à compter de la date d'exigibilité du paiement et sera calculée *pro rata temporis* sur la base du nombre exact de jours écoulés (base jours de 360).

6.5 Durée de la Garantie

Aucune indemnité ne sera due par l'Apporteur si la Bénéficiaire ne lui a pas adressé une Réclamation avant l'expiration des délais de prescription en matière fiscale à compter de la date des présentes, soit au plus tard le 30 septembre 2027.

ARTICLE 7 - ORIGINE DE PROPRIETE

L'Apporteur est régulièrement propriétaire des Titres Apportés pour les avoir souscrites en intégralité lors de la constitution de la société 26 SCRIBE et de l'augmentation de capital de 26 SCRIBE suivie d'une réduction de capital de 26 SCRIBE en vue de reconstituer les capitaux propres de la société 26 SCRIBE constatés au 30 septembre 2023.

L'Apporteur est également titulaire du Compte Courant pour avoir mis à la disposition de sa filiale 26 SCRIBE des prêts et avances sous forme de comptes courants d'associés.

ARTICLE 8 - DROITS D'ENREGISTREMENT

Au regard des droits d'enregistrement, l'Apporteur et le Bénéficiaire déclarent que :

- Les éléments apportés portent sur une branche complète et autonome d'activité et qu'ils sont rémunérés par l'attribution de droits représentatifs du capital social du Bénéficiaire des apports, sans faire l'objet d'une rémunération sous une autre forme ;
- L'Apporteur et le Bénéficiaire sont des sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, les apports sont placés sous le régime prévu à l'article 816 du Code général des impôts en application de l'article 817 du Code général des impôts.

ARTICLE 9- MODIFICATIONS

Le présent Contrat d'Apport ne pourra être modifié qu'avec le consentement de l'ensemble des Parties, donné par écrit et signé par chacune d'elles.

ARTICLE 10 - NULLITE PARTIELLE

Les articles du Contrat d'Apport sont jugés indépendants les uns des autres, la nullité, l'inopposabilité ou l'illégalité d'un article quelconque ne pouvant en aucune manière affecter la validité, l'opposabilité ou la légalité des autres articles dudit Contrat d'Apport.

ARTICLE 11 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties soussignées affirment sous les peines édictées par la loi que le Contrat d'Apport exprime l'intégralité de la valeur de l'Apport.


ARTICLE 12 - FRAIS

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

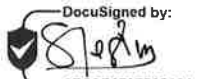
ARTICLE 13 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés dès à présent aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'Apport ci-dessus désignés pour l'accomplissement des formalités légales prescrites.

Le présent acte est signé, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, électroniquement par le biais du service www.docusign.com, le 6 novembre 2023.

DocuSigned by:

AD5CE873F7954AA...

L'Apporteur
VICARTEM PATRIMOINE
Monsieur Sébastien MESLIN, Gérant

DocuSigned by:

AD5CE873F7954AA...

Le Bénéficiaire
HOLDING NB INVEST
Représentée par VICARTEM HOTELLERIE, Présidente,
Elle-même représentée par son Président, Monsieur Sébastien MESLIN

Enregistré au SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
NIMNES
Le 17/11/2023 Dossier 2023 00004607, référence 3504741 2023 A 06705
Enregistrement : 125 € Prolongé : 0 €
Total liquidé : Cent vingt cinq Euros
Montant payé : Cent vingt cinq Euros

Annexe 1

Copie de l'acte de vente de l'immeuble

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE TRENTE JUIN,**

Maître Ronan CALVEZ soussigné, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "SCP Ronan CALVEZ - Notaire à VIEILLEVIGNE (44)" titulaire d'un Office Notarial à VIEILLEVIGNE (44116), 6, rue Gutenberg - ZAC Beausoleil.

Avec la participation de Maître Vanessa LEMETAYER, notaire au sein de la Société dénommée « Yannick TORCHE, Sylvie PAILLARD, et Alexandre AVENEL, Notaires associés » Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial à RENNES (35000) 1, place Honoré Commeurec Espace Roazhon BP 60327, assistant l'ACQUEREUR ; ici présente.

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique contenant :

VENTE

PARTIE NORMALISÉE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Vendeur

La société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FRANKLIN**, Société civile au capital de 1780604.52 EUROS, ayant son siège social à NANTES (44200), 22, mail Pablo Picasso, identifiée au SIREN sous le numéro 342020849 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES (44000).

Ci-après dénommé(e)(s) le « VENDEUR ».

Acquéreur

La société dénommée **26 SCRIBE**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 20000 EUROS, ayant son siège social à RENNES (35000), 25B, boulevard de la Liberté, identifiée au SIREN sous le numéro 829863430 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES (35000).

Ci-après dénommé(e)(s) l' « ACQUEREUR ».

1

Présence - Représentation

- La société **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FRANKLIN** est ici représentée par Monsieur Tony **MOYSIE**, Gérant de ladite société, domicilié à BELLEVIGNY (85170), 3, allée des Hortensias Belleville Sur Vie, **AGISSANT** aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'ensemble des associés, en vertu du procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale du 27 avril 2017, dont une copie est ci-annexée.

- La société **26 SCRIBE** est ici représentée par Monsieur Sébastien **MESLIN**, gérant de la SARL DU PLESSIS, seule associée et présidente de la société 26 SCRIBE, domicilié professionnellement à RENNES (35000), 25B boulevard de la Liberté ; et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la Loi et des Statuts, ainsi déclaré.

VENTE

Le VENDEUR en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de **NANTES (44000), 6, rue Franklin,**

L'ensemble immobilier comprenant :

Dans l'immeuble situé à NANTES, à l'angle du 6 rue Franklin et du 26bis rue Scribe, et rue Lekain.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
HP	93	6, rue Franklin	0	03	03
Contenance totale :			0ha 03a 03ca		

Un plan cadastral est ci-annexé.

Désignation des biens et droits immobiliers**- LE LOT NUMERO UN (1) :**

Le LOT numéro UN (1), comprenant :

- au sous-sol : une cave, au centre de l'immeuble, une salle de réunion, local machinerie ascenseur, escalier privatif d'accès au rez-de-chaussée, le tout d'une superficie de 63 m².

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée donnant sur la rue Scribe, ascenseur, une pièce annexe, WC, une salle, escalier privatif donnant accès aux étages supérieurs, le tout d'une superficie de 102 m².

- au premier étage : 9 chambres avec chacune une salle de bains comprenant les WC, dégagements et annexes, escalier, ascenseur, accès à l'escalier de secours donnant rue Franklin, le tout d'une superficie de 161 m².

- au deuxième étage : 12 chambres avec chacune une salle de bains comprenant les WC, dégagements et annexes, escalier, ascenseur, accès à l'escalier de secours donnant rue Franklin, le tout d'une superficie de 257 m².

- au troisième étage : 11 chambres avec chacune une salle de bains comprenant les WC, dégagements et annexes, escalier, ascenseur, le tout d'une superficie de 246 m².

- au quatrième étage : 11 chambres avec chacune une salle de bains comprenant les WC, dégagements et annexes, escalier, ascenseur, le tout d'une superficie de 232 m².

- au cinquième étage : 3 chambres avec chacune une salle de bains comprenant les WC, dégagements et annexes, escalier, ascenseur, le tout d'une superficie de 74 m².

Les sept cent trente-huit/millièmes (738/1000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LE LOT NUMERO DEUX (2) :

Le LOT numéro DEUX (2)

Au premier étage, avec entrée par le couloir et l'escalier donnant rue Franklin, un appartement comprenant : séjour, deux chambres, salle de bains avec WC incorporé, kitchenette, d'une superficie de 52 m².

Les quarante-deux/millièmes (42/1000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Le VENDEUR déclare :

- que la description du lot n° 2 ci-dessus est celle résultant de l'état descriptif de division ci-après énoncé,
- mais que la désignation actuelle de ce lot est la suivante : **trois chambres d'hôtel avec WC et salle d'eau dans chacune de ces trois chambres**

Le VENDEUR déclare en outre :

- que les travaux de transformation de l'appartement en trois chambres d'hôtel ont été réalisés par le précédent propriétaire, la SARL BATI NANTES au cours de l'année 1989, en vertu de l'engagement souscrit dans l'acte de vente reçu par Me GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES (44000), le 25 septembre 1989 visé ci-après au paragraphe « Effet relatif », contenant VENTE au profit de la SCI FRANKLIN, et dont il résulte ce qui suit :

« Engagement pris par le VENDEUR »

La Société BATI NANTES, venderesse, prend l'engagement ferme et définitif de transformer l'appartement ci-dessus désigné, vendu aux termes des présentes, en trois chambres d'hôtel, dans le délai de trois mois à compter de la signature du présent acte »

- que ces travaux respectent la clause relative à la destination de l'immeuble telle qu'elle figure à l'article 8 du Chapitre I du règlement de copropriété ci-après énoncé, et dont la teneur est ci-après rapportée par extrait :

« Occupation - Les locaux pourront être occupés librement, notamment à usage commercial, de café, hôtel, cinéma pourvu que les activités exercées dans les lieux ne constituent pas un établissement dangereux ou insalubre. »

- que, sur le plan de l'urbanisme, ces travaux réalisés au cours de l'année 1989, n'ont donné lieu à la délivrance d'aucune autorisation administrative bien qu'ils l'auraient nécessité au titre du changement d'usage et de destination des biens.

- que, sur le plan fiscal, et en vue de l'imposition au titre de la taxe foncière, le changement de destination a été notifié à l'Administration fiscale.

A cet égard, sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention :

- relevé de la matrice cadastrale des impôts, indiquant que les lots de copropriété faisant l'objet des présentes, sont bien affectés à un usage commercial,
- courriel reçu du syndic, confirmant cet usage.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé par le VENDEUR et par le Notaire soussigné de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Ci-après dénommés le « BIEN ».

Étant ici précisé que le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation, hormis ce qui est dit ci-dessus.



L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Garantie de superficie

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoyant :

- l'obligation de faire figurer l'indication de la superficie privative du local vendu dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété ;

- ainsi que les sanctions encourues en cas, soit d'absence de cette superficie, soit d'erreur de plus de 5 % au détriment de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité, que la superficie de la partie privative des biens (loi CARREZ), est pour les lots numéros 1 et 2 de NEUF CENT QUATRE-VINGTS mètres carrés QUARANTE-TROIS (980,43 m²).

Le mesurage a été effectué, en conformité avec les dispositions de l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par la société PARASITECK SPERTYS NANTES, Le Forum 36 rue Jules Verne 44700 ORVAULT ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 24 janvier 2017, dont une copie est ci-annexée.

A titre d'information, le VENDEUR déclare en outre qu'un mesurage de la surface habitable et de la surface au sol des biens vendus a été effectué, par la société PARASITECK SPERTYS NANTES, Le Forum 36 rue Jules Verne 44700 ORVAULT ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 24 janvier 2017, dont une copie est ci-annexée.

Il en résulte que :

- la surface habitable totale cumulée des lots n° 1 et 2, au sens de la loi Boutin, est de 997,50 m²

- la surface au sol totale desdits biens est de 1.005,65 m².

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sis à NANTES (44000), 6, rue Franklin, a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GUEFFIER-LEFEBVRE notaire à NANTES (44000), le 6 août 1987, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NANTES 1, le 18 août 1987, volume 1987 P numéro 5627.

Absence de mobilier

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

Nature et quotité des droits vendus

Les biens sont vendus par la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FRANKLIN à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Nature et quotité des droits acquis

Les biens sont acquis par la société 26 SCRIBE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES (44000), le 6 août 1987 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NANTES 1, le 22 septembre 1987, volume 1987 P numéro 6393.

- Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES (44000), le 25 septembre 1989 dont une copie authentique a été publiée au service



chargé de la publicité foncière de NANTES 1, le 24 octobre 1989, volume 1989 P numéro 9066.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, qui pour celles ne donnant lieu ni à publicité ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

DESTINATION

Destination actuelle du Bien

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement destiné à un usage d'hébergement hôtelier et touristique, bureau et restauration.

Le VENDEUR déclare que depuis le changement de destination ci-dessus relaté, concernant le lot numéro 2, il n'a effectué de son chef aucun changement d'usage ou de destination des Biens vendus non autorisé et qu'il n'a connaissance d'aucun changement d'usage ou de destination, non autorisé, du chef d'un précédent propriétaire, d'un précédent Locataire ou encore du Locataire actuel.

Le VENDEUR déclare au surplus qu'à sa connaissance, le Bien vendu n'a jamais nécessité la délivrance d'une autorisation administrative d'exploitation commerciale (AEC).

De même, le VENDEUR déclare qu'il n'a effectué, depuis ce changement de destination du lot n°2, aucun autre changement de destination.

Destination envisagée par l'Acquéreur

De son côté, l'ACQUEREUR déclare qu'il entend conserver cet usage et qu'il ne destine pas l'immeuble acquis à usage d'habitation.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la perception des loyers, le BIEN étant loué ainsi qu'il sera dit ci-après sous le paragraphe « situation locative ».

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Prix

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000,00 €).

Paiement du prix

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

Déclaration d'origine des deniers

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement aux moyens de ses deniers personnels ou assimilés.

Désistement de privilège et action résolutoire

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

T.V.A. - REGULARISATION

BIEN IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'J'. In the center, there is a vertical line or signature. On the right, there are two distinct signatures, one of which is 'SM' and the other is 'H'.

Le VENDEUR est informé des dispositions relatives à la **régularisation de taxe sur la valeur ajoutée** aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, il résulte d'une instruction administrative numéro 50, en date du 30 mars 2006 publiée au Bulletin Officiel des impôts sous la référence 3-A-6-06, et d'un rescrit fiscal numéro 2006/34, publié le 12 septembre 2006, que « *la dispense de taxation s'applique aux cessions d'immeubles attachés à une activité de location immobilière avec reprise ou renégociation des baux en cours, qui interviendraient entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité dès que ces cessions s'inscrivent dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise* »

A cet égard, le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est inscrit à son bilan en immobilisation corporelle,
- que la totalité du BIEN est louée comme indiqué ci-dessus, et ci-après en deuxième partie du présent acte.
- et qu'il a opté pour l'assujettissement des loyers perçus à la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ACQUEREUR de son côté, déclare acquérir le Bien objet des présentes sous le régime des marchands de biens, et qu'en conséquence, celui-ci constituera pour lui un stock et non une immobilisation.

En conséquence, la présente mutation ne rentre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 257 bis du CGI.

A cet égard, le VENDEUR déclare en outre et sous sa seule responsabilité :

- que l'acquisition des biens et droits immobiliers objet des présentes a donné lieu à l'exercice d'un droit à déduction au cours des années 1987 et 1989 ;
- qu'à cette date, le délai de régularisation était de 10 ans et que ce délai est aujourd'hui expiré
- qu'il n'a pas effectué, depuis cette date, sur lesdits biens et droits immobiliers, de travaux pour lesquels il aurait exercé un droit à déduction,
- qu'en conséquence, la présente mutation n'entraînera pas de régularisation de droit à déduction de Taxe sur la Valeur Ajoutée de son chef

Déclaration sur les Plus-values

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts et 74 SJ de l'annexe II dudit code, Le représentant de la société **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FRANKLIN** déclare :

- que le siège social de la société vendeuse est en FRANCE à l'adresse indiquée en tête des présentes et que les bénéfices réalisés sont déclarés auprès du service des impôts de : NANTES EST ;

- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : 342020849 ;
- que le BIEN vendu sis à NANTES (44000), 6 , rue Franklin lui appartient :

1- En ce qui concerne le lot n°1 : pour l'avoir acquis pour un montant de 9 929 000 francs, soit une contre valeur à UN MILLION CINQ CENT TREIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (1 513 666,29 €), aux termes d'un acte reçu par Maître GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES (44000), le 6 août 1987 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NANTES 1, le 22 septembre 1987, volume 1987 P numéro 6393.

- que le prix ou la valeur ci-dessus déclarée ne concernait que le BIEN, objet des présentes.

2- En ce qui concerne le lot n°2 : pour l'avoir acquis pour un montant de 540 000 francs, soit une contre valeur à QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-

|

DEUX EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (82 322,47 €), aux termes d'un acte reçu par Maître GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES (44000), le 25 septembre 1989 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NANTES 1, le 24 octobre 1989, volume 1989 P numéro 9066.

- que le prix ou la valeur ci-dessus déclarée ne concernait que le BIEN, objet des présentes.

En outre, le représentant de la société venderesse reconnaît être informé :

- que la société venderesse relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts ;
- qu'en conséquence l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est dû au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à cet impôt présents à la date de la cession des biens. L'impôt acquitté par la Société est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par ces associés. Le tout conformément à l'article 150 VF II du Code général des impôts ;

- qu'aucun impôt sur le revenu afférent à la plus-value en report n'est dû ;
- qu'il résulte des calculs effectués que la présente cession ne génère aucune plus-value et qu'en conséquence il n'est pas redevable de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière des particuliers au titre des présentes.

Conformément à l'article 150-VG-III du Code Général des impôts, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée auprès du service de la publicité foncière compétent lors de la publication du présent acte.

Impôt sur la Mutation

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- Qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et qu'il agit aux présentes en tant que tel, dans le cadre de son activité économique ;

- Que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

- Ne pas vouloir soumettre la présente mutation à la taxe sur la valeur ajoutée, ainsi que cette faculté lui est offerte par l'article 260-5° Bis du Code général des Impôts.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.**

De son côté, l'ACQUEREUR déclare :

- Qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, et qu'il agit aux présentes en tant que tel, dans le cadre de son activité économique,

- Prendre aux présentes l'engagement exprès de revendre ledit immeuble dans les cinq ans de la présente acquisition conformément aux dispositions de l'article 1115 du même code.

En conséquence, la taxe de publicité foncière sera perçue au **taux réduit** prévu à l'article 1594 F quinquies du Code général des impôts.

- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu par l'article 1594 D du CGI, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Étant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Cette taxe sera liquidée sur le prix exprimé soit la somme de : un million huit cent cinquante mille euros (1 850 000,00 €).

En conséquence l'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est de un million huit cent cinquante mille euros (1 850 000,00 €).

LIQUIDATION DES DROITS

Base Taxable 1 850 000,00 €

	Assiette	Taux	Taxe
Taxe de Publicité Foncière	1 850 000,00 €	0,7 %	12 950,00 €
Frais d'Assiette	12 950,00 €	2,14 %	277,00 €
TOTAL DROITS			13 227,00 €

La contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (1 850,00 €).

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur 8 pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE**PARTIE DEVELOPPEE****OBSERVATIONS PREALABLES****Protection de l'acquéreur immobilier**

L'ACQUEREUR déclare agir aux présentes en qualité de professionnel de l'immobilier et ne pas destiner le BIEN objet des présentes à un usage d'habitation.

En conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

Substitution entre l'avant-contrat et la vente

Il est ici précisé que l'avant-contrat de vente a été régularisé initialement entre la société FRANKLIN, société civil immobilière ayant son siège social à NANTES (44200) 22 mail Pablo Picasso, et la société EUROPE INVESTISSEMENT, société à responsabilité limitée ayant son siège social à PARIS (75006) 140bis rue de Rennes, en date du 26 janvier 2017.

La société EUROPE INVESTISSEMENT s'est substituée la société DU PLESSIS, ayant son siège social à RENNES (35000) 25b boulevard de la Liberté, en vertu d'un acte de substitution régularisé à PARIS le 20 avril 2017 et à RENNES le 2 mai 2017.

La société DU PLESSIS s'est elle-même substitué à la société 26 SCRIBE, ACQUEREUR aux présentes, en vertu d'un acte de substitution régularisé à RENNES le 29 mai 2017.

L'ACQUEREUR déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

En outre, il est ici précisé qu'aucune somme n'avait été versée à titre de dépôt de garantie lors de l'avant-contrat.

Projet d'acte

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES A L'ACTE**Déclarations sur la capacité**

En ce qui concerne la personne morale :





Le VENDEUR atteste par son représentant, qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Il déclare également par son représentant :

- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'il n'a pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

En ce qui concerne le représentant de la personne morale :

Le représentant du VENDEUR atteste pour son propre compte qu'il n'existe de son chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Il déclare notamment :

- qu'il n'est ni placé sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappé d'une interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre sa capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;
- qu'il n'a pas été associé dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle.

En ce qui concerne la personne morale :

L'ACQUEREUR, par son représentant, atteste qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Il déclare également par son représentant :

- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'il n'a pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

En ce qui concerne le représentant de la personne morale :

Le représentant de l'ACQUEREUR atteste pour son propre compte qu'il n'existe de son chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Il déclare notamment :

- qu'il n'est ni placé sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappé d'une interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre sa capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;
- qu'il n'a pas été associé dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;



- qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'il ne fait pas et n'a jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle.

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN

Urbanisme

Les parties déclarent se référer aux documents relatifs à l'urbanisme et à la voirie ci-annexés, lesquels consistent en :

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information, numéroté CU 44109 17 A0902 délivré le 20 février 2017.

Il en résulte notamment ce qui suit :

« ...

TERRAIN - ADRESSE : 26 B Rue Scribe

Cadastré (sections et numéros) HP93

CADRE 2 - TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande : 303 m²

(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du
6 février 2017.

a - Demande de renseignement en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

CADRE 4 - REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le présent certificat indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

CADRE 5 - ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des monuments historiques :

CADRE 6 - DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

DPU Terrain soumis au droit de préemption urbain - Renforcé - Métropole - HP93

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner adressée à la Mairie où se situe le bien, qui sera ensuite transmise au bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

CADRE 7 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

La parcelle est située dans le périmètre de Voie classée bruyante de catégorie 2 - rue en tissu ouvert - largeur maximale du secteur affecté par le bruit-250 mètres. Un isolement acoustique établi dans les conditions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 devra être assuré.

La propriété est située dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Le terrain est concerné par une servitude relative aux Télécommunication-protection contre les obstacles PT2

Le terrain est concerné par une servitude relative aux dégagements aéronautiques T5

CADRE 8 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de NANTES, approuvé le 21/10/1983, révisé le 26/05/1998 et modifié le 09/04/2009 ;

Vu le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de NANTES relatif au zonage USa2 dans lequel est situé le projet ;

A titre indicatif, vous pouvez consulter le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nantes sur le site suivant : www.plu.nantesmetropole.fr/Nantes/

CADRE 9 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La Loire Atlantique fait partie des départements français touchés par le phénomène de retrait et de gonflement des argiles. La carte des aléas est disponible sur le site internet www.argiles.fr et la plaquette de prévention est téléchargeable sur le site internet www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr

La propriété est située dans le périmètre de recherche du patrimoine archéologique (DRAC)

... »

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu desdits documents et en avoir parfaitement saisi la portée.

Agence Nationale de l'Habitat

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

Situation locative

Le VENDEUR déclare que le BIEN vendu est actuellement loué au profit de :

La société dénommée EURL **HOTEL AMIRAL****, Société à Responsabilité Limitée à associé unique, ayant son siège social à NANTES (44000), 26 bis rue Scribe, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 344 099 411 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la Ville de NANTES,

Pour une activité d'hôtellerie, bureau et restauration, par bail commercial consenti suivant acte sous seing privé en date du 8 juillet 1993, pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 1993 pour se terminer le 30 juin 2002, renouvelé aux termes d'un jugement rendu par le TGI de NANTES le 8 décembre 2005, pour une durée de 9 ans rétroactivement à compter du 1^{er} juillet 2002 pour se terminer le 30 juin 2011, renouvelé depuis par tacite reconduction.

Puis une demande de renouvellement de bail commercial a été délivrée par huissier à la requête de la société EURL HOTEL AMIRAL à la SCI FRANKLIN pour solliciter le renouvellement de son bail pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2013.

Le VENDEUR déclare et garantit ne pas avoir donné de réponse positive ou négative à la demande de renouvellement du bail commercial, formulée par le Locataire, dans les trois mois de cette signification. En conséquence, il déclare que, conformément à l'article L.145-10 du Code de Commerce, il est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du Bail précédent.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé que, par suite, le bail s'est trouvé renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} juillet 2013.

Loyer

Initialement, le loyer a été fixé à la somme annuelle de 480.000,00 Frs HT, TVA en sus de 89.280,00 Frs soit un montant TTC de 569.280,00 Frs, payable en 12 mensualités le 1^{er} de chaque mois,

Puis fixé, ainsi qu'il résulte du jugement rendu par le TGI de NANTES le 8 décembre 2005, à la somme annuelle de 48.666,00 € HT, à compter du 1^{er} juillet 2002,

Ce loyer est actuellement fixé à la somme annuelle de 71.324,16 € HT, TVA en sus soit 85.589,04 € TTC ; **soit un loyer mensuel actuel de 5.943,68 € HT, TVA en sus au taux actuel de 20 % soit 7.132,42 € TTC**, toujours payable en 12 mensualités le 1^{er} de chaque mois, et que la prochaine indexation aura lieu le 1^{er} juillet 2017.

Charges financières imposées au Locataire

En plus du loyer ci-dessus, le Locataire doit, en vertu du bail, rembourser au bailleur les charges suivantes : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, la taxe de balayage, les primes et surprimes d'assurance des murs, et plus généralement toutes les contributions, taxes, impôts actuels et futurs dont la propriété des locaux loués sera grevée.

La totalité des charges de copropriété demeure toutefois à la charge du VENDEUR.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'appelle pas de provisions pour charges au Locataire et que celles-ci lui sont facturées ponctuellement sur production des justificatifs

Dépôt de garantie

Le bail initial du 8 juillet 1993, ci-dessus relaté, prévoyait, aux paragraphes 12 et 13, à la charge du Locataire, soit le versement d'un dépôt de garantie de trois mois de loyers hors taxes, soit, à défaut, un cautionnement bancaire garantissant le paiement des loyers.

A cet égard, est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, copie d'un cautionnement bancaire établi en date à NANTES du 7 mars 1996, aux termes duquel la CAISSE D'ÉPARGNE DES PAYS DE LA LOIRE se portait caution du paiement des loyers du bail initial du 8 juillet 1993, expiré le 7 juillet 2002, sans que ce cautionnement ne soit étendu au bail tacitement poursuivi ou au bail renouvelé.

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour, le Locataire n'a ni versé de dépôt de garantie, ni justifié d'un cautionnement bancaire depuis l'expiration du précédent.

Est donc demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, copie d'une lettre en date à VIEILLEVIGNE du 29 juin 2017 adressée par le notaire soussigné au Locataire lui demandant soit le versement d'un dépôt de garantie de trois mois de loyers actuels, hors taxes, soit de justifier au plus tôt de la souscription d'un nouveau cautionnement bancaire.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et en prend acte.

Séquestre

Toutefois, dans l'attente du versement du dépôt de garantie ou de la souscription du nouveau cautionnement bancaire au nom de l'ACQUEREUR, le VENDEUR accepte que l'équivalent de trois mois de loyers actuels, hors taxes, soit la somme de DIX SEPT MILLE HUIT CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE CENTIMES (17.831,04 €), soient séquestrés en l'étude du notaire soussigné jusqu'à ce que l'une de ces deux garanties du Locataire soient justifiées à l'ACQUEREUR.

En attendant, les parties, d'un commun accord, sont convenues de remettre la somme de 17.831,04 € à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, à Monsieur Mickaël COURSIMAULT, Comptable du notaire soussigné.

Ci-après dénommé « LE SEQUESTRE »

LEQUEL, présent et intervenant, accepte expressément la mission de séquestre qui lui est confiée par les parties.

La somme ainsi remise au SEQUESTRE demeurera affectée à titre de gage au profit de l'ACQUEREUR pour lui garantir l'obtention soit du versement du dépôt de garantie ci-dessus prévu, soit de la souscription du cautionnement bancaire, ci-dessus relaté.

En conséquence, le SEQUESTRE ne pourra remettre la somme séquestrée au VENDEUR que sur l'obtention d'une des deux garanties ci-dessus mentionnées.

Le SEQUESTRE est, dès maintenant autorisé, à remettre au VENDEUR en présence et avec le concours de l'ACQUEREUR, la totalité de la somme séquestrée dès que l'une des deux garanties à obtenir par le Locataire ci-dessus prévues aura été fournie au notaire soussigné.

Les parties autorisent le SEQUESTRE ci-dessus désigné à déposer ladite somme de 17.831,04 € à l'organisme financier agréé qu'il jugera convenable, afin que, par ce dépôt, ladite somme puisse être productive pendant sa période d'indisponibilité.

Régularisation des loyers et dépôt de garantie

L'ACQUEREUR percevra les loyers à échoir à compter de l'entrée en jouissance.



Compte tenu de la date des présentes, les parties conviennent qu'il n'y a lieu à aucun compte de prorata entre elles au titre du loyer du mois de juin 2017, lequel demeurera acquis en totalité au VENDEUR.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de la facturation directement au Locataire du loyer exigible le 1^{er} juillet 2017.

Néanmoins, le VENDEUR s'engage, dans l'hypothèse où ce règlement serait effectué par le Locataire sur son compte, à reverser immédiatement et en intégralité le loyer de juillet 2017 à l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent avoir apuré et réglé définitivement à ce jour les comptes relatifs au loyer. Le VENDEUR et l'ACQUEREUR se donnent en conséquence mutuellement toutes décharges et s'interdisent à l'avenir toute réclamation et tout recours l'un contre l'autre à ce sujet, sous réserve de l'encaissement effectif par l'ACQUEREUR des sommes dont s'agit.

* Régularisation / Refacturation des charges

Le VENDEUR déclare, ainsi qu'il est dit ci-dessus, que le Locataire ne verse pas de provision pour charges et que les charges récupérables sont facturées ponctuellement sur production des justificatifs.

a) Régularisation / refacturation des charges récupérables au titre des années antérieures

Le VENDEUR déclare faire son affaire personnelle de la régularisation / refacturation des charges récupérables auprès du Locataire au titre des exercices antérieurs de façon qu'aucune réclamation ne soit élevée par le Locataire à ce titre.

b) Régularisation / refacturation des charges récupérables au titre de l'année en cours

En ce qui concerne l'année en cours, les parties procéderont chacune, directement auprès du Locataire, aux refacturations de charges pour leur période respective de jouissance des biens vendus.

c) Charges non récupérables auprès du Locataire au titre de l'année en cours

Les charges non répercutées au Locataire, s'il en existe, seront réparties prorata temporis et seront supportées par le VENDEUR pour la période antérieure au transfert de jouissance et seront supportées par l'ACQUEREUR pour la période postérieure au transfert de jouissance.

Cette répartition aura lieu directement entre les parties et en dehors de la comptabilité des notaires soussigné et participant.

Situation du Locataire

Le VENDEUR déclare et garantit :

- que la situation locative du Bien est sincère et exacte ; qu'il a communiqué et transmis à l'Acquéreur toutes les informations et tous documents en sa possession qu'il a jugés essentiels relatifs au Bail constituant la situation locative et que ceux-ci reflètent l'intégralité des accords entre le Bailleur et le Preneur ;

- qu'il n'a été conclu avec le Locataire que le bail ci-dessus relaté, et qu'il n'existe pas d'avenant ou lettres-avenants ni de baux conclus autres que le ou les actes visés ci-dessus, dont il n'a modifié ni complété aucun des termes que ce soit par accord écrit ou verbal, exprès ou tacite ;

- qu'il est à jour de ses facturations et refacturations, et que le Locataire est actuellement à jour du paiement des loyers et des acomptes sur les charges ;

- n'avoir entamé à l'encontre de son Locataire aucune procédure d'expulsion et n'avoir formulé aucune demande de résolution ou de résiliation du bail ;

- n'avoir reçu de son Locataire aucun congé l'informant de son intention de mettre fin à la location, et ne lui avoir adressé aucun congé ni aucune offre de renouvellement du bail ;

- que les loyers sont libres de tout nantissement, cession, délégation ou autre sûreté,

- Page N°14 -

- qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune demande de travaux de mise en conformité, ou autres,
- qu'il ne lui a été signifié aucune interdiction ou injonction liée à l'activité du Locataire,
- qu'aucune indemnité n'est due au preneur à quelque titre que ce soit (procédure d'éviction, travaux réalisés par le preneur...),
- qu'il n'a pas donné d'autorisation au Locataire de modifier les locaux loués,
- que les loyers sont assujettis à la TVA, qu'il a dûment exercé l'option à la TVA sur les loyers (article 260-2° du code général des impôts) et que les loyers sont majorés du montant de la TVA au taux en vigueur,
- que le preneur n'est pas, à sa connaissance, en état de cessation des paiements et qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire,
- qu'il n'existe pas de procédure contentieuse ou précontentieuse intentée à son encontre par le Locataire ou par lui à l'encontre du Locataire,
- qu'aucun droit de préemption ni de préférence d'un Locataire et/ou occupant ne peut être exercé, à l'exception de ceux relatés aux présentes.
- lesdits loyers et charges ont été régulièrement payés par le Locataire suivant les délais et conformément aux stipulations du Bail, de telle sorte qu'il n'existe pas d'impayés ;
- les Biens Immobiliers ne font l'objet d'aucune autorisation de sous-location ou domiciliation autre que celles éventuellement indiquées dans le Bail ;
- il n'a pas délivré de congé au Locataire et n'a reçu du Locataire à la date de ce jour aucun congé il n'a reçu aucune réclamation ni contestation quant au montant des loyers et charges, aucun acte introductif d'instance, aucune demande d'allègement ou de renégociation des loyers et/ou des charges et/ou des termes du Bail ;
- l'indexation des loyers a été régulièrement effectuée conformément aux termes du Bail ;
- il n'a pas été porté à la connaissance du VENDEUR à ce jour d'intention de résiliation ou de motif de résiliation de la part du Locataire ;
- il n'a conféré sur tout ou partie des Biens Immobiliers aucune concession d'affichage publicitaire ;
- en dehors du Bail, il n'a pris ni été pris aucun engagement particulier vis à vis du Locataire,
- il n'a jamais reçu de lettre de la part du Locataire faisant état de défauts de conformité des locaux ou d'une méconnaissance par le VENDEUR de l'une de ses obligations au titre du Bail qui n'auraient pas été résolus ;
- il n'existe à ce jour avec le Locataire aucun contentieux ou menace de contentieux en cours pouvant résulter d'un acte introductif d'instance, d'une demande par acte extra-judiciaire ou d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressés au VENDEUR par le Locataire, ou par le VENDEUR à l'encontre du Locataire ;
- les loyers ne font l'objet d'aucune procédure de délégation, nantissement, cession, opposition ou saisie-attribution dont la mainlevée ne pourrait être obtenue concomitamment aux présentes, de sorte que les loyers seront librement cessibles par le bailleur ;
- lui-même, en sa qualité de bailleur, a respecté les obligations bénéficiant au Locataire mises à sa charge aux termes du Bail ;
- le Locataire a dûment exécuté ses obligations telles que résultant du Bail ;
- que le Locataire n'a pas effectué de travaux nécessitant une autorisation de la copropriété ou une autorisation administrative.
- il n'a pas connaissance de la réalisation de travaux par le Locataire qu'il n'aurait pas autorisés.
- les Biens Immobiliers n'ont jamais fait l'objet, en tout ou en partie, d'une location ou d'une utilisation à un titre quelconque à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ;
- il n'existe pas d'échéancier, conventionnel ou judiciaire, de paiement des loyers et ou charges ;



- aucune indemnité n'est due par le VENDEUR au Locataire à quelque titre que ce soit (procédure d'éviction, travaux réalisés par le Locataire, etc. ...) ;
 - le Locataire n'est pas en situation de redressement/liquidation judiciaire ou sauvegarde de justice ;
 - il n'a pas connaissance de l'existence d'une association de Locataires dans les Biens Immobiliers ;
 - il n'a reçu aucune demande de renouvellement ou congé de la part du Locataire ;
 - il n'a adressé aucun congé avec ou sans offre de renouvellement au Locataire
- Le VENDEUR déclare et garantit qu'il n'a pas de procédure et/ou contentieux avec la copropriété.

Etat des lieux

Aucun état des lieux n'a été établi lors de l'entrée en jouissance du Locataire ; le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent avoir visité au préalable l'immeuble et avoir alors constaté que le Locataire n'est redevable, à ce jour, d'aucune réparation ou remise en état.

Absence de réclamations formulées à l'encontre du VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- avoir rempli toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles vis-à-vis de son Locataire et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours ;
- n'avoir fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour les locaux objets de la location, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.

Subrogation de l'ACQUEREUR à l'encontre du Locataire

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR contre le Locataire à quelque titre que ce soit, et notamment au titre de toutes créances et réparations locatives, à l'exception toutefois de celles dont la cause ou l'origine est antérieure aux présentes.

Remise de documents

Le VENDEUR a remis ce jour, à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît et lui en donne décharge :

- une copie du bail sus-énoncé.
- une copie du jugement et de la demande de renouvellement par acte d'huissier.
- une copie du procès-verbal de la commission communale de sécurité et d'accessibilité, suite à la visite du 21 juin 2016, émettant un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement Hôtel Amiral.
- l'attestation d'assurance du Locataire au titre de l'année 2017.
- les trois dernières factures de loyer.

Notification au Locataire du changement de propriétaire

L'ACQUEREUR requiert expressément le notaire soussigné d'effectuer, sans délai, la notification de cette vente au Locataire par lettre recommandée avec avis de réception, avec indication des nom et siège social de l'ACQUEREUR ainsi que du lieu où le loyer devra être payé à l'avenir.

A ce sujet, l'ACQUEREUR déclare que les paiements devront dorénavant être adressés à son siège social.

Situation hypothécaire

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure d'expropriation ;
- qu'il n'existe de son chef aucune inscription d'hypothèque, privilège, transcription, publication ou autres charges grevant le BIEN ;

Ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire hors formalité délivré du chef de VENDEUR, le 3 février 2017 et certifié à la date du 7 février 2017.

Cet état a été prorogé le 21 juin 2017.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive mark. To its right is a single vertical line. Further to the right is another signature, also in cursive, followed by a second signature that appears to be a more formal or official mark.

Droit de Prémption Urbain

Le BIEN étant situé dans le champ d'application du droit de prémption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de prémption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de prémption par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le titulaire du droit de prémption a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé, en date du 22 février 2017, dont l'original est ci-annexé.

La vente du BIEN peut donc être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Droit de prémption - Droit de préférence du Locataire en place

La vente portant sur un bien loué au profit de l'EURL HOTEL AMIRAL, le Locataire en place bénéficiait des droits suivants :

-d'un droit de préférence prévu au bail commercial régularisé à NANTES le 8 juillet 1993.

-d'un droit de prémption pour le Locataire commerçant ou artisan, institué par l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Ainsi qu'il résulte des énonciations qui précèdent, la présente vente, préalablement à sa conclusion, a été notifiée au bénéficiaire, Locataire en place : l'EURL HOTEL AMIRAL, au moyen de deux lettres recommandées avec accusé de réception, en date du 31 janvier 2017, ci-annexées.

Le bénéficiaire de ces droits n'ayant pas manifesté son intention d'acquérir, et les délais convenus étant écoulé, le Locataire est considéré comme ayant renoncé à exercer ces facultés d'acquérir.

Pacte de préférence - Action interrogatoire

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun autre pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire soussigné informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment l'ACQUEREUR pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

Information relative à la construction, aux aménagements et aux transformations

Le VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, et qu'à sa connaissance, le Locataire n'a réalisé au cours des dix années qui précèdent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

En outre, il est ici rappelé qu'aux termes de l'avant contrat régularisé le 26 janvier 2017, il avait été stipulé ce qui suit rapporté par extrait :



« [...] Le vendeur aura fait effectuer préalablement à la régularisation des présentes par acte authentique les travaux suivants : protection en zinc d'appuis de fenêtres. Le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR le jour de la vente la facture de ces travaux avec l'assurance décennale de l'entreprise. »

A cet égard le VENDEUR déclare que lesdits travaux n'avaient pas été autorisés par l'assemblée générale du 30 septembre 2016 tel que cela résulte de la résolution 17 du procès-verbal de ladite assemblée générale.

Le VENDEUR déclare avoir toutefois fait réaliser lesdits travaux par la société ESNAULT Couverture, La Hunelière 44360 VIGNEUX-DE-BRETAGNE, ainsi qu'il en justifie par la facture n°FA17-1372 en date du 1^{er} juin 2017, et de l'attestation d'assurance décennale de ladite société, ci-annexées après mention.

Information relative à l'assurance-construction

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances, de souscrire avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance.

Dispositions et conventions relatives à la copropriété

Etat de la copropriété

Syndic de copropriété et état daté

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic est :

DE BAUDINIÈRE Immobilier, 84, rue des Hauts Pavés 44000 NANTES

Il a été délivré par le syndic :

- le pré état daté, en date du 23 janvier 2017, qui demeure ci-annexé.
- l'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, en date du 26 juin 2017, qui demeure ci-annexé.

Remise de documents

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu, avant ce jour, la copie des documents suivants :

- l'état descriptif de division et le règlement de copropriété,
- le carnet d'entretien de l'immeuble,
- le contrat d'assurance de la copropriété,
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 22/10/2014,
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 23/09/2015,
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 30/09/2016.

Statut de la copropriété

L'ACQUEREUR s'oblige à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus énoncés dont il reconnaît avoir reçu une copie.

Déclaration du vendeur concernant la consistance et l'affectation du lot vendu

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- le BIEN vendu n'a pas fait l'objet de travaux affectant l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier dont il dépend, ou les parties communes, non autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;



- qu'il n'a pas été irrégulièrement modifié notamment par une annexion ou une utilisation privative irrégulière de partie commune ;
- que son affectation actuelle est conforme au le règlement de copropriété.

Répartition des charges de copropriété

Le notaire soussigné rappelle que la répartition des charges de copropriété entre VENDEUR et ACQUEREUR conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est la suivante :

1°/ Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, incombe au VENDEUR ;

2°/ Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°/ Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Rappel des dispositions de l'avant contrat

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'avant contrat signé le 26 janvier 2017, les parties avaient convenu de déroger aux dispositions légales ci-dessus dans les termes suivants :

« Remboursement du prorata de charge du budget prévisionnel »

Il est convenu entre les parties que le VENDEUR supportera les dépenses comprises dans le budget prévisionnel jusqu'au jour de l'entrée en jouissance par L'ACQUEREUR et acquittera le terme en cours auprès du syndic.

L'ACQUEREUR s'oblige à rembourser au VENDEUR le prorata des charges à courir entre le jour de l'entrée en jouissance et le terme en cours.

Sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

Le VENDEUR supportera le coût des travaux de copropriété votés antérieurement aux présentes, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution et que le montant soit exigible ou non. L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être décidés à compter de la signature des présentes, dès lors que Le VENDEUR aura mis à l'ACQUEREUR en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux en lui adressant, huit (8) jours à l'avance, par écrit et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la copie de la convocation avec ses éventuelles annexes, l'ordre du jour de cette assemblée.

L'ACQUEREUR pourra alors donner des instructions écrites au VENDEUR qui devra, dans ce cas, assister à la réunion de l'assemblée des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions de l'ACQUEREUR. Le VENDEUR pourra toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir sans restriction à l'ACQUEREUR à l'effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non-respect de ses engagements par Le VENDEUR, la charge des travaux votés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente serait alors supportée non par L'ACQUEREUR mais par Le VENDEUR.

Principes de règlement

Le VENDEUR réglera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, sauf si elles ont été mises conventionnellement à la charge de l'ACQUEREUR.

- tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;

- et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;



- sans omettre les honoraires de mutation incombant au VENDEUR tels que ceux-ci seront indiqués dans l'état daté qui sera délivré par le syndic préalablement à l'acte authentique de vente.

Le jour de la signature de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR le prorata des charges du budget prévisionnel du terme en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR.

L'ACQUEREUR supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à celle-ci ;

- remboursera au VENDEUR comme dit ci-dessus le prorata des charges du budget prévisionnel du terme en cours ;

- et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de toute augmentation des budgets prévisionnel et non prévisionnel, sans recours contre le VENDEUR, et, en honorera, seul, les demandes du syndic à cet égard. »

Budget prévisionnel :

Compte tenu de la date des présentes, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent ne pas vouloir faire de prorata de charges en ce qui concerne l'appel de fonds du 2^{ème} trimestre du budget prévisionnel (du 1^{er} avril au 30 juin 2017).

Il est ici précisé que l'appel de fonds du 3^{ème} trimestre du budget prévisionnel à la charge de l'ACQUEREUR est de 1.456,92 €.

Sort des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel :

Il a été expressément convenu entre les parties que le VENDEUR prendra en charge les travaux votés antérieurement à la date de l'avant-contrat, qu'ils soient exécutés ou non et que leur montant soit exigible ou non.

Le VENDEUR déclare qu'aucune assemblée générale ne s'est tenue ni n'a été convoquée, depuis le 26 janvier 2017 (date de l'avant-contrat).

Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède :

Compte tenu des règlements qui ont été opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le VENDEUR se désiste en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement aux présentes relativement aux BIENS et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'ACQUEREUR déclare faire son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours.

Par suite, l'ACQUEREUR renonce en faveur du VENDEUR à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la présente vente, sauf erreur ou omission dans l'état daté délivré par le syndic.

Le tout, sauf en ce qui concerne la consommation d'eau si celle-ci fait l'objet d'une facturation unique en fin d'exercice ; dans cette hypothèse VENDEUR et ACQUEREUR établiront directement entre eux un compte de prorata.

Ils s'obligent l'un ou l'autre à régler les sommes qui en résulteront ; le tout sans l'intervention du notaire soussigné.

Fonds de roulement

Le VENDEUR déclare n'avoir versé aucune somme d'avance de trésorerie entre les mains du syndic, au titre du fonds de roulement ou fonds de réserve.

Fonds de travaux

Le VENDEUR déclare qu'il existe un fonds de travaux constitué pour assurer le maintien en bon état des parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN.

Le notaire soussigné rappelle que conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Certificat du syndic

Le VENDEUR n'ayant pas remis préalablement au présent acte, au notaire soussigné le certificat du syndic attestant qu'il est libre de toute obligation à son égard, le notaire soussigné lui rappelle les dispositions de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965, à savoir :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires, le notaire notifie un avis de mutation au syndic dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Le syndic peut alors dans un délai de quinze jours former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement du prix de vente détenu par le notaire. Cette opposition doit contenir élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance. Le notaire conserve alors sur le prix de vente, le montant des sommes énoncées dans l'opposition.

Dans ce cas le vendeur, dispose de trois possibilités :

- soit il donne l'ordre au notaire de régler au syndic l'intégralité des sommes réclamées,

- soit il trouve un accord avec le syndic sur le montant des sommes restant dues et il en justifie auprès du notaire,

- soit il peut contester au moyen d'une action en justice, le montant des sommes réclamées par le syndic.

En effet, à défaut d'accord formalisé dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, le notaire doit verser les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition étant limités au montant ainsi énoncé.

Le notaire soussigné informera les éventuels créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et sur leur demande leur en adressera copie.

Notification au syndic de l'article 6 du décret du 17 mars 1967

Conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, notification du présent acte sera faite sans délai au syndic par le notaire soussigné.

Notification au syndic de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965

Conformément aux dispositions de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, Maître Ronan CALVEZ a notifié au syndic de copropriété, par lettre recommandée avec accusé de réception, que la société « 26 SCRIBE » se portait acquéreur de l'immeuble objet des présentes. Une copie de cette notification est ci-annexée.

Par courriel en date du 27 juin 2017, ci-annexé, le syndic a précisé que l'ACQUEREUR n'est pas copropriétaire dans l'immeuble concerné par la mutation.

Procès en cours impliquant le vendeur

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'est engagée ou en passe de l'être contre lui à la demande de copropriétaires ou d'un tiers, et qu'il n'a pas lui-même intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

Procès en cours impliquant le syndicat des copropriétaires

Il résulte de l'état daté délivré par le syndic de l'immeuble qu'aucune procédure mettant en cause le syndic n'est actuellement pendante devant les tribunaux.



Carnet d'Entretien

Conformément à la possibilité qui lui est offerte par l'article 4-4 du décret du 17 mars 1967, l'ACQUEREUR a demandé qu'il lui soit donné connaissance par le VENDEUR du carnet d'entretien de l'immeuble.

L'ACQUEREUR reconnaît qu'une copie de ce carnet d'entretien lui a été remise par le VENDEUR avant la signature du présent acte et qu'il est, de ce fait, parfaitement informé de l'état actuel de l'immeuble.

Dossier de diagnostics techniques

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique, fourni par le VENDEUR se trouve annexé aux présentes.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions générales », le VENDEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour l'information des parties il a été dressé ci-après le tableau récapitulatif du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

OBJET	BIEN CONCERNE	ELEMENTS A CONTROLER	VALIDITE
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou 1 an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Murs, cloisons, planchers, faux-plafonds, canalisations etc	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L. 1334-17 du Code de la santé publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le conseil municipal	Immeuble bâti et non bâtis	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Tuyauteries fixes et raccordements	3 ans
Risques naturels, miniers et technologiques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage, refroidissement et ventilation	Bâtiment ou partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	De l'appareil général de commande de l'installation électrique jusqu'aux bornes d'alimentation et prises de courant	3 ans

Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'assainissement	Contrôle des installations d'assainissement non collectif : fosse septique, bac à graisses, tranchées ou lit d'épandage, etc.	3 ans
Mérules	Immeuble bâti situé dans une zone de présence d'un risque de mérule définie par arrêté préfectoral	Immeuble bâti	6 mois

Constat de risque d'exposition au plomb

Le BIEN objet du présent acte n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13, R 1334-18 et R. 1334-29-7, 3° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

Parties privatives :

Le VENDEUR a fait établir en vue de la présente vente, et en application des dispositions des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 3° du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante. Celui-ci est ci-annexé.

De cet état établi par la société PARASITECK SPERTYS NANTES, Le Forum 36 rue Jules Verne 44700 ORVAULT, le 24 janvier 2017.

L'auteur de ce rapport a remis au VENDEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, qui est également ci-annexée.

Enfin, le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique a été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît. Celui-ci est ci-annexé.

Il en résulte :

Qu'aucun matériel ni produit contenant de l'amiante n'est présent.

« 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Sous-Sol - Local machineries ascenseur	Toutes	Absence de clef

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations complémentaires doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du(des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B") ».

Parties communes :

Le notaire soussigné a informé les parties que le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique n'a pu lui être communiqué faute d'avoir été établi par le syndic.

Il les a également informées des conséquences de cette situation en matière de garantie des vices cachés s'il s'avérait postérieurement à la présente vente que les parties communes recelaient des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation.

Etat relatif à la présence de termites

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par la société PARASITECK SPERTYS NANTES, Le Forum 36 rue Jules Verne 44700 ORVAULT, le 23 juin 2017, est ci-annexé.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

Précision étant ici faite que le sous-sol (local machineries ascenseur) n'a pas pu être vérifié (absence de clé).

Etat relatif à l'installation intérieure de gaz

Le BIEN objet des présentes ne comporte aucune installation intérieure de gaz. En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé, le 3 décembre 1998, et le 31 mars 2014 concernant les risques d'inondation, en vigueur sur la commune de NANTES.
- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

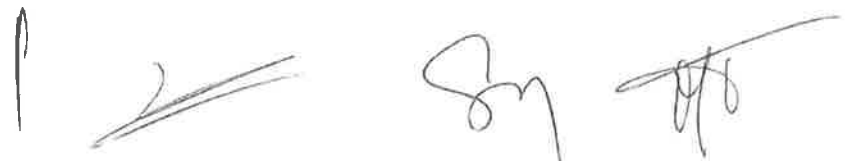
Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 3 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, parus au Journal officiel les 13/01/1983, 14/02/1987, 24/02/1995, 30/12/1999, 23/02/2001, 21/10/2009 concernant les dommages causés par des inondations, coulées de boue, mouvements de terrain.

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques.



Aléa retrait gonflement d'argile

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de LA LOIRE-ATLANTIQUE établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires de LA LOIRE-ATLANTIQUE.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa faible.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

Diagnostic de performance énergétique

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par la société PARASITECK SPERTYS NANTES, Le Forum 36 rue Jules Verne 44700 ORVAULT, le 24 janvier 2017, est ci-annexé.

Il en résulte ce qui suit :

Consommations énergétiques : 305 kWh/m².an (classe C).

Émissions de gaz à effet de serre : 17 kgéqCO₂/m².an (classe B).

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes étant affecté à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat relatif aux installations d'assainissement

Informations des parties sur les obligations du propriétaire

Le notaire soussigné a donné connaissance au VENDEUR et à l'ACQUEREUR des dispositions suivantes, savoir :

- en matière d'assainissement des eaux usées :

Aux termes de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune. Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (article L. 1331-8, même code). Faute pour le propriétaire



de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (article L. 1331-6 et L. 1331-7, même code).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être « *doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement* » (article L. 1331-1, même code).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée.

- en matière d'évacuation des eaux pluviales :

Aux termes de l'article 681 du Code civil, « *tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin* ».

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritiques et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

Déclarations sur l'assainissement

Le VENDEUR déclare que le BIEN vendu est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif auquel il est raccordé mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Etat relatif à la présence de mэрule

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.



Informations concernant les équipements de l'immeuble soumis à des normes spécifiques

Information sur les risques liés aux légionelles

Il est rappelé aux présentes que la légionellose est une infection provoquée par des bactéries du genre Legionella susceptibles de se trouver, notamment dans les installations sanitaires (douches, robinets...), les installations de climatisation et les dispositifs de refroidissement (tours aéroréfrigérantes, circuits de refroidissement industriel), les bassins et fontaines.

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe dans le BIEN aucune tour aéroréfrigérante et qu'il n'existe à sa connaissance aucun cas de légionellose déclaré dans le BIEN, objet des présentes.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée normalisés

Le notaire soussigné rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles L. 129-8 et R 129-12 à 129-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas à usage d'habitation mais à usage commercial d'hôtel et qu'à ce titre, il ne relève pas des dispositions sus-relatées, mais des règles de sécurité incendie propres à cette activité, dont le respect incombe au Locataire.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de cette situation.

Ascenseur

Le BIEN objet des présentes comporte un ascenseur installé en 1988.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article R. 125-2 du Code de la construction et de l'habitation, diverses mesures, périodiques ou occasionnelles, doivent être prises pour assurer le bon fonctionnement de l'ascenseur et maintenir le niveau de sécurité résultant de l'application du décret n° 2000-810 du 24 août 2000 ou de l'application des articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4 du code précité.

Le VENDEUR déclare que le Locataire assure par ses propres moyens l'entretien de l'ascenseur, en employant pour l'exercice de cette mission du personnel qualifié, selon les prescriptions de l'article R. 125-2-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour assurer les obligations d'entretien imposées par la réglementation, un contrôle a été effectué le **6 juin 2017**, par la société SOCOTEC, 18 rue du Coutelier - 44819 SAINT HERBLAIN.

L'entreprise qui est intervenue a établi un rapport, conformément aux dispositions de l'article R. 125-2-6 du Code précité. Le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR une copie de ce rapport, ainsi qu'une copie de l'attestation sur l'honneur établi par la personne chargée du contrôle technique, certifiant qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions de l'article L. 125-2-3 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces documents sont ci-annexés après mention.

Il en résulte que l'ascenseur présente plusieurs défauts de conformité, auquel il aurait dû être remédié avant le 3 juillet 2014 selon la réglementation en vigueur ; lesdits travaux de mise aux normes étant estimés par la SOCOTEC à 950,00 Euros.

En outre, ce rapport fait état de dispositifs à mettre en conformité au titre de l'accessibilité et des normes relatives aux Etablissements Recevant du Public (ERP) pour un montant estimé à 5.200,00 Euros.

Enfin, ce rapport mentionne diverses préconisations, non impératives, à moyen terme, pour un montant estimé à 26.500,00 Euros.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des conclusions de ce rapport dont il déclare faire son affaire personnelle, à ses frais, ou aux frais du Locataire le cas échéant.

Réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)



Les biens objet des présentes, compte tenu de leur affectation, sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visée aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le Bien objet des présentes est classé au titre de ladite réglementation en 5^{ème} catégorie de type « O ».

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les Parties reconnaissent avoir été informées que la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
De 701 à 1500 personnes	2ème
De 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Il convient de distinguer :

1 - L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

2 - L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue ;
- sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (Locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une « attestation d'accessibilité ».

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- * Tenir un registre de sécurité.
- * Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

* Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

* Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir établi, et qu'à sa connaissance, le Locataire n'a pas lui-même fait établir, de diagnostic d'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées.

- qu'il résulte d'un procès-verbal de la Commission Communale de Nantes pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, établi suite à la visite de l'établissement en date du 21 juin 2016, que la Commission a émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement, tout en faisant réserve d'un certain nombre de prescriptions, à lever au plus tard dans l'année de la visite.

- que le Locataire devait en conséquence adresser à ladite Commission au plus tard le 21 juin 2017 la fiche de suivi des prescriptions, ce dont il n'a pas justifié au VENDEUR.

Par ailleurs, conformément à l'article L.111-7-5 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le Locataire n'a pas déposé au Préfet du Département d'agenda d'accessibilité programmée, tel que visé à l'article D.111-19-34 du Code de la construction et de l'habitation, contenant le détail et le calendrier des travaux à effectuer ainsi que les financements nécessaires.

A ce titre, le Notaire soussigné rappelle aux parties que l'absence non justifiée de dépôt au plus tard le 27 septembre 2015 est passible de sanctions pécuniaires.

L'Acquéreur, parfaitement averti de cette situation et connaissance prise du rapport ci-dessus relaté déclare prendre le Bien vendu dans son état actuel. Il déclare en outre faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation, ou de son respect par le Locataire le cas échéant, sans recours contre le Vendeur.

Environnement du BIEN

Installation classée

Le VENDEUR déclare :

- que le terrain d'assiette de l'immeuble n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Vestiges archéologiques

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, des dispositions des articles L. 541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

- En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

- que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien.

- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

- En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à



l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;

- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;

- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

Monuments historiques

Il résulte du certificat d'urbanisme délivré le 20 février 2017, par la ville de NANTES ci-annexé que le BIEN objet des présentes est situé dans le périmètre délimité des abords d'un monument historique.

En conséquence, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des obligations résultant de l'article L. 621-32 du Code du patrimoine et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet de travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble, à savoir :

« Art. L. 621-32 - Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du présent code. »

Origine de propriété

Les BIEN et droits immobiliers appartiennent à la société **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FRANKLIN** pour les avoir acquis, savoir :

• Pour partie, en vente en l'état futur d'achèvement, de la société à responsabilité limitée dénommée « BATI-NANTES », au capital de 50.000 Francs, ayant son siège social à NANTES, 60 rue Félix Thomas, immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro B 861 800 720,

Aux termes d'un acte reçu par Maître GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES (44000), le 6 août 1987 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NANTES 1, le 22 septembre 1987, volume 1987 P numéro 6393.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix de 9 929 000 francs, TVA incluse au taux de 18,6 % soit une contre valeur à UN MILLION CINQ CENT TREIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET VINGT-NEUF CENTIMES (1 513 666,29 €), payé comptant, à hauteur de 2.000.000,00 Francs TTC, et quittancé d'autant à l'acte ; le surplus ayant été stipulé payable à terme, savoir : à hauteur de 2.000.000,00 Francs le 1^{er} octobre 1987, de 2.000.000,00 Francs le 1^{er} décembre 1987, de 2.000.000,00 Francs le 1^{er} février 1988 et enfin de 1.929.000,00 Francs le 1^{er} avril 1988.

Le VENDEUR déclare et garantit avoir acquitté depuis l'intégralité du solde du prix d'acquisition, sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

A la garantie du paiement du solde du prix, inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire avait été prise au service de publicité foncière de NANTES 1^{er} au profit de la Société BATI NANTES ; ladite inscription étant aujourd'hui périmée.

ORIGINAIREMENT, les constructions destinées à être détruites et le terrain sur lequel a été édifié l'ensemble immobilier dont dépendent les lots présentement vendus appartenaient à la société venderesse pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître



GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES, le 21 mars 1985, publié au bureau des hypothèques de NANTES 1, le 12 avril 1985, volume 1985P, numéro 2177.

De Madame Marie Thérèse Pauline SOREL, sans profession, épouse de Monsieur Jean TREBOSSEN avec lequel elle demeurait à MALESTROIT, Faubourg de la Madeleine, née à NANTES le 25 octobre 1924.

Moyennant le prix stipulé payable au plus tard le 1^{er} janvier 1990 et productif d'intérêts au taux de 11 % l'an. Lesdits intérêts payables trimestriellement les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

A la sureté et garantie du paiement du prix, inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été prise au bureau des hypothèques de NANTES 1, le 12 avril 1985, volume 1985V, numéro 399.

Cette inscription a été radiée en vertu d'un acte de mainlevée reçu par Maître GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES, le 2 février 1987.

• Le surplus, pour les avoir acquis de la société à responsabilité limitée dénommée « BATI-NANTES », au capital de 50.000 Francs, ayant son siège social à NANTES, 60 rue Félix Thomas, immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro B 861 800 720,

Aux termes d'un acte reçu par Maître GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES (44000), le 25 septembre 1989 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NANTES 1, le 24 octobre 1989, volume 1989 P numéro 9066.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix de 540 000 francs TTC, soit une contre valeur à QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-DEUX EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (82 322,47 €), à hauteur de 270.000,00 Francs et quittancé d'autant à l'acte ; le solde ayant été stipulé payable à l'achèvement des travaux que le vendeur s'était engagé à effectuer dans le délai de trois mois de l'acte.

Le VENDEUR déclare et garantit avoir acquitté depuis l'intégralité du solde du prix, sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

ORIGINAIREMENT, ces biens appartenait à la société venderesse, savoir :

-Les constructions pour les avoir fait édifier,

-Le terrain pour l'avoir acquis, comme mentionné ci-dessus, de Madame Marie SOREL épouse TREBOSSEN, suivant acte reçu par Maître GUEFFIER-LEFEBVRE, notaire à NANTES, le 21 mars 1985, publié au bureau des hypothèques de NANTES 1, le 12 avril 1985, volume 1985P, numéro 2177.

Origine antérieure

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété du BIEN, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Etat et consistance du bien

L'ACQUEREUR prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toute différence de superficie de plus d'un vingtième au détriment de l'ACQUEREUR par rapport à celle indiquée aux présentes ouvrira à ce dernier les droits et actions prévus par l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Servitudes

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ou de la loi.

Assurances

L'ACQUEREUR déclare vouloir résilier le contrat d'assurance souscrit par le VENDEUR garantissant l'Immeuble vendu, et confère à cet effet mandat au Vendeur, qui accepte, de résilier ledit contrat.

A cet effet, le VENDEUR reste seul responsable de la notification des présentes, et de cette résiliation, à son assureur. Par suite, il restera seul tenu des primes d'assurances relatives à ce contrat, même au titre de la période comprise entre les présentes et la date de cette notification.

L'ACQUEREUR déclare avoir fait son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR, de la souscription d'une nouvelle assurance à compter de ce jour.

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

A cet égard, il est ici rappelé à l'ACQUEREUR les dispositions de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété qui dispose :

« Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre ».

Impôts et taxes

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, le VENDEUR recevra l'avis d'imposition 2017 qu'il acquittera en totalité, faisant son affaire personnelle du remboursement de cette taxe, par le Locataire, le bail commercial prévoyant la prise en charge de cette taxe par le Locataire.

Contrats d'abonnements et de distribution

L'ACQUEREUR continuera à compter de la même date tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il se trouve par l'effet des présentes, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés, résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

Etant précisé que ces compteurs sont au nom du Locataire et qu'en conséquence, il n'y aura pas lieu de procéder à leur transfert au nom de l'ACQUEREUR.



Contrat d'affichage

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par l'agence dénommée CONDATE, société par actions simplifiée, ayant son siège social à PARIS (75001) 37 rue Etienne Marcel, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro SIREN 794 328 294, titulaire d'un mandat de recherche donné par l'ACQUEREUR, sous le numéro 2016/71 en date du 4 novembre 2016.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge, s'oblige à verser ce jour, à l'agence, une rémunération, toutes taxes comprises, de DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (267 000,00 €).

Cette rémunération sera payée en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera soumise par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière du ressort du BIEN, conformément aux prescriptions du décret N° 55-22 du 4 janvier 1955 et aux textes subséquents, et ce, aux frais de l'ACQUEREUR.

Si le BIEN est grevé d'une inscription, transcription, publication ou autres empêchements, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

L'ACQUEREUR sera au surplus indemnisé de tous frais extraordinaires de purge.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.



« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

ELECTION DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- les parties font élection de domicile en leur siège social respectif, tel qu'indiqué en tête des présentes ;
- pour l'éventuelle opposition du syndic, domicile spécial est élu en l'étude du notaire soussigné.

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par Min.not et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.



En vertu de la loi N° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

TITRES, CORRESPONDANCES ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, concernant le BIEN vendu et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer en l'étude de Maître Vanessa LEMETAYER, Notaire participant, son conseil.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse mentionnée ci-dessus.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit Code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE FRANKLIN au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

En ce qui concerne la société dénommée 26 SCRIBE au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.



DONT ACTE sur TRENTE-CINQ (35) pages.

FAIT à VIELLEVIGNE, en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Après avoir spécialement approuvé :

- Mots rayés : aucun
- Chiffres nuls : aucun.
- Blancs barrés : aucun.
- Lettres rayées : aucune.
- Lignes rayées : aucune.
- Renvois : aucun.



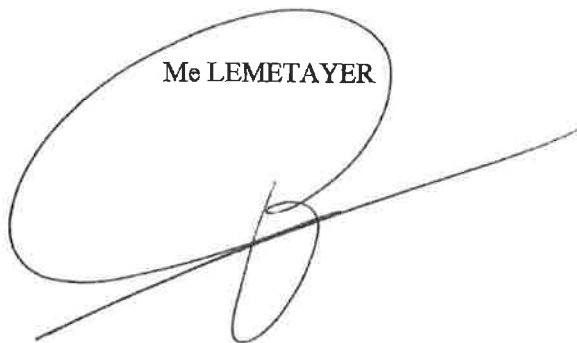
M. T. MOYSIE



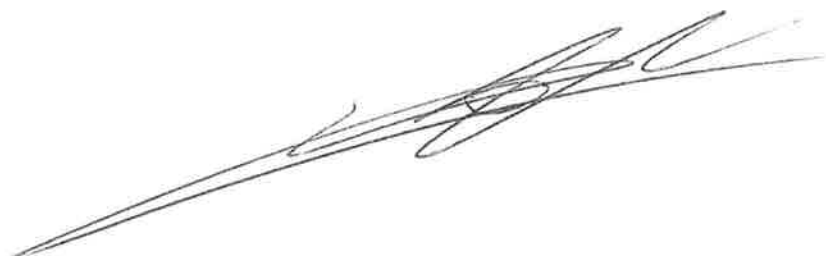
M. S. MESLIN



Me LEMETAYER



Me CALVEZ



Annexe 2

Comptes clos au 30 septembre 2023 de la société 26 SCRIBE

SAS 26 SCRIBE

35 bd de la Liberté

35000 RENNES

N° SIRET : 82986343000015

ACTIVITE : Activités des marchands de bie

COMPTES ANNUELS

Exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023

Bilan
Compte de résultat

Bilan Actif

		30/09/2023			30/09/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (1)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	121 587		121 587	121 587
	Constructions	2 310 161	180 810	2 129 352	2 231 384
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	193 092		193 092	
	Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
	TOTAL (II)	2 624 841	180 810	2 444 031	2 352 971
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
CREANCES (3)					
Créances clients et comptes rattachés	25 135		25 135	20 892	
Autres créances	21 518		21 518	1 469	
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	27 601		27 601	8 145	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance				2 213
	TOTAL (III)	74 254		74 254	32 719
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)					
Ecart de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I à VI)		2 699 094	180 810	2 518 284	2 385 690
(1) dont droit au bail					
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an					
(3) dont créances à plus d'un an					

Bilan Passif

		30/09/2023	30/09/2022
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	20 000	20 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
Autres réserves			
Report à nouveau	(568 578)	(395 442)	
Résultat de l'exercice	(182 091)	(173 136)	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	Total des capitaux propres	(730 668)	(548 578)
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)	3 106 250	2 909 460
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 045	6 414
	Dettes fiscales et sociales	14 658	14 677
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	Produits constatés d'avance (1)		3 717
	Total des dettes	3 248 953	2 934 268
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	2 518 284	2 385 690
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(182 090,78)	(173 135,88)
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	3 248 953	2 934 268
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
(3)	Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat

1/2

				30/09/2023	30/09/2022	
		France	Exportation	12 mois	12 mois	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises					
	Production vendue (Biens)					
	Production vendue (Services et Travaux)	78 592		78 592	103 827	
	Montant net du chiffre d'affaires	78 592		78 592	103 827	
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			24 069 2	54 570 5 040	
Total des produits d'exploitation (1)				102 663	163 436	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises Variation de stock					
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock					
	Autres achats et charges externes			39 044	72 435	
	Impôts, taxes et versements assimilés			14 887	107 046	
	Salaires et traitements Charges sociales du personnel Cotisations personnelles de l'exploitant					
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			102 032	42 816	
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant					
	Dotations aux provisions					
	Autres charges			2	66 246	
	Total des charges d'exploitation (2)				155 964	288 542
	RESULTAT D'EXPLOITATION				(53 301)	(125 106)

Compte de Résultat 2/2

		30/09/2023	30/09/2022
RESULTAT D'EXPLOITATION		(53 301)	(125 106)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des produits financiers		
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	128 790	42 190
	Total des charges financières	128 790	42 190
RESULTAT FINANCIER		(128 790)	(42 190)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(182 091)	(167 296)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		5 840
	Total des charges exceptionnelles		5 840
RESULTAT EXCEPTIONNEL			(5 840)
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES			
TOTAL DES PRODUITS		102 663	163 436
TOTAL DES CHARGES		284 754	336 572
RESULTAT DE L'EXERCICE		(182 091)	(173 136)
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées			
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées			

**DETAILS
DES
COMPTES**

Détail de l'Actif

	01/10/2022 30/09/2023	12 mois	01/10/2021 30/09/2022	12 mois	Variations	%
Capital souscrit non appelé						
TOTAL II - Actif Immobilisé NET	2 444 030,82	<i>97,05</i>	2 352 971,19	<i>98,63</i>	91 059,63	<i>3,87</i>
Terrains	121 587,44	<i>4,83</i>	121 587,44	<i>5,10</i>		
211000 Terrains	121 587,44	<i>4,83</i>	121 587,44	<i>5,10</i>		
Constructions	2 129 351,63	<i>84,56</i>	2 231 383,75	<i>93,53</i>	(102 032,12)	<i>-4,57</i>
213100 Immeubles	2 310 161,37	<i>91,74</i>	2 310 161,37	<i>96,83</i>		
281310 Amortissements des immeubles	(180 809,74)	<i>-7,18</i>	(78 777,62)	<i>-3,30</i>	(102 032,12)	<i>-129,52</i>
Immobilisations corporelles en cours	193 091,75	<i>7,67</i>			193 091,75	
231000 Immobilisations en cours	4 467,86	<i>0,18</i>			4 467,86	
231102 IEC Demolition du bar	27 000,00	<i>1,07</i>			27 000,00	
231111 IEC CVC (clim-ventilation-chauffage)	2 355,00	<i>0,09</i>			2 355,00	
231118 IEC Assainissement sous sol	4 485,00	<i>0,18</i>			4 485,00	
231201 IEC BET electricite	13 428,00	<i>0,53</i>			13 428,00	
231202 IEC MOE-economiste	11 000,00	<i>0,44</i>			11 000,00	
231204 IEC BET SSI	2 500,00	<i>0,10</i>			2 500,00	
231208 IEC Bureau de contrôle	2 541,33	<i>0,10</i>			2 541,33	
231209 IEC Architecte PC - Conception	107 232,80	<i>4,26</i>			107 232,80	
231210 IEC BET CVC Plomberie	13 331,76	<i>0,53</i>			13 331,76	
231502 IEC RDC	4 750,00	<i>0,19</i>			4 750,00	
TOTAL III - Actif Circulant NET	74 253,51	<i>2,95</i>	32 719,05	<i>1,37</i>	41 534,46	<i>126,94</i>
Créances clients et comptes rattachés	25 134,85	<i>1,00</i>	20 892,25	<i>0,88</i>	4 242,60	<i>20,31</i>
041D Collectif clients débiteurs	25 134,85	<i>1,00</i>	20 892,25	<i>0,88</i>	4 242,60	<i>20,31</i>
Autres créances	21 517,90	<i>0,85</i>	1 468,98	<i>0,06</i>	20 048,92	<i>N/S</i>
445620 TVA déductible sur immo	20 165,16	<i>0,80</i>			20 165,16	
445660 TVA déductible sur biens	937,74	<i>0,04</i>	492,45	<i>0,02</i>	445,29	<i>90,42</i>
445670 Crédit de TVA à reporter	335,00	<i>0,01</i>			335,00	
445800 TVA à régulariser			400,00	<i>0,02</i>	(400,00)	<i>-100,00</i>
445860 TVA sur FNP	80,00		576,53	<i>0,02</i>	(496,53)	<i>-86,12</i>
Disponibilités	27 600,76	<i>1,10</i>	8 144,56	<i>0,34</i>	19 456,20	<i>238,89</i>
512201 BPO	27 600,76	<i>1,10</i>	8 144,56	<i>0,34</i>	19 456,20	<i>238,89</i>
Charges constatées d'avance			2 213,26	<i>0,09</i>	(2 213,26)	<i>-100,00</i>
486000 Charges constatées d'avance			2 213,26	<i>0,09</i>	(2 213,26)	<i>-100,00</i>
TOTAL DU BILAN ACTIF	2 518 284,33	<i>100,00</i>	2 385 690,24	<i>100,00</i>	132 594,09	<i>5,56</i>

Détail du Passif

	01/10/2022 30/09/2023	12 mois	01/10/2021 30/09/2022	12 mois	Variations	%
TOTAL I - Capitaux propres	(730 668,37)	-29,01	(548 577,59)	-22,99	(182 090,78)	-33,19
Capital Social ou individuel	20 000,00	0,79	20 000,00	0,84		
101300 Capital souscrit appelé versé	20 000,00	0,79	20 000,00	0,84		
Report à nouveau	(568 577,59)	-22,58	(395 441,71)	-16,58	(173 135,88)	-43,78
119000 RAN (solde débiteur)	(568 577,59)	-22,58	(395 441,71)	-16,58	(173 135,88)	-43,78
Résultat de l'exercice	(182 090,78)	-7,23	(173 135,88)	-7,26	(8 954,90)	-5,17
TOTAL II - Autres fonds propres						
TOTAL III - Total des Provisions						
TOTAL IV - Total des dettes	3 248 952,70	129,01	2 934 267,83	122,99	314 684,87	10,72
Emprunts et dettes financières divers	3 106 249,55	123,35	2 909 459,95	121,95	196 789,60	6,76
455008 CC Vicartem Patrimoine Sarl	3 106 249,55	123,35	2 909 459,95	121,95	196 789,60	6,76
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 044,92	5,08	6 413,90	0,27	121 631,02	N/S
040C Collectif fournisseurs créditeurs	127 564,92	5,07	2 954,70	0,12	124 610,22	N/S
408100 Fournisseurs FNP	480,00	0,02	3 459,20	0,14	(2 979,20)	-86,12
Dettes fiscales et sociales	14 658,23	0,58	14 677,48	0,62	(19,25)	-0,13
445510 TVA à décaisser			628,00	0,03	(628,00)	-100,00
445710 TVA collectée 20%	2 999,15	0,12	1 091,35	0,05	1 907,80	174,81
445712 TVA collectée 10%	645,33	0,03	1 309,88	0,05	(664,55)	-50,73
448600 Etat autres charges à payer	11 013,75	0,44	11 648,25	0,49	(634,50)	-5,45
Produits constatés d'avance			3 716,50	0,16	(3 716,50)	-100,00
487000 Produits constatés d'avance			3 716,50	0,16	(3 716,50)	-100,00
TOTAL DU BILAN PASSIF	2 518 284,33	100,00	2 385 690,24	100,00	132 594,09	5,56

Détail du Compte de Résultat

	01/10/2022 30/09/2023	12 mois	01/10/2021 30/09/2022	12 mois	Variations	%
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux	78 592,32		103 826,70		(25 234,38)	-24,30
Production vendue Services FRANCE	78 592,32		103 826,70		(25 234,38)	-24,30
706001 Loyer Hôtel	78 592,32		78 592,32			
706002 Loyer Bar			25 234,38		(25 234,38)	-100,00
Montant net du chiffre d'affaires	78 592,32		103 826,70		(25 234,38)	-24,30
Reprises sur provisions, transferts de charges	24 068,66		54 569,61		(30 500,95)	-55,89
781740 Rep prov déprec compte client			31 609,88		(31 609,88)	-100,00
791100 Refacturation charge locative	5 667,16		7 271,98		(1 604,82)	-22,07
791200 Refacturation taxe foncière	18 401,50		15 687,75		2 713,75	17,30
Autres produits d'exploitation	2,19		5 039,71		(5 037,52)	-99,96
758000 Produit div gestion courante	2,19		5 039,71		(5 037,52)	-99,96
Total des produits d'exploitation	102 663,17	<i>130,63</i>	163 436,02	<i>157,41</i>	(60 772,85)	-37,18
Autres achats et charges externes	39 043,85	<i>49,68</i>	72 434,79	<i>69,77</i>	(33 390,94)	-46,10
606110 Electricité	961,89	<i>1,22</i>			961,89	
613250 Indemnité d'éviction			30 000,00	<i>28,89</i>	(30 000,00)	-100,00
614000 Charge locative et de copro	6 806,45	<i>8,66</i>	5 929,14	<i>5,71</i>	877,31	<i>14,80</i>
614100 Appel de fonds travaux except			3 180,00	<i>3,06</i>	(3 180,00)	-100,00
615210 Entretien Réparation locaux	2 699,00	<i>3,43</i>	444,30	<i>0,43</i>	2 254,70	<i>507,47</i>
616100 Assurance Multirisque	1 218,38	<i>1,55</i>	941,56	<i>0,91</i>	276,82	<i>29,40</i>
622620 Honoraire CAC	241,00	<i>0,31</i>	2 612,25	<i>2,52</i>	(2 371,25)	<i>-90,77</i>
622630 Honoraire Avocat Juridique	6 287,33	<i>8,00</i>	9 672,92	<i>9,32</i>	(3 385,59)	<i>-35,00</i>
622640 Honoraires Notaires			2 200,00	<i>2,12</i>	(2 200,00)	-100,00
622650 Honoraires Huissiers			1 572,67	<i>1,51</i>	(1 572,67)	-100,00
622660 Honoraire divers	6 200,00	<i>7,89</i>	4 500,00	<i>4,33</i>	1 700,00	<i>37,78</i>
622680 Prestations administratives	14 253,54	<i>18,14</i>	10 712,42	<i>10,32</i>	3 541,12	<i>33,06</i>
622710 Frais d'acte et contentieux	41,10	<i>0,05</i>	274,93	<i>0,26</i>	(233,83)	<i>-85,05</i>
627000 Service bancaire	335,16	<i>0,43</i>	394,60	<i>0,38</i>	(59,44)	<i>-15,06</i>
Impôts, taxes et versements assimilés	14 886,50	<i>18,94</i>	107 045,50	<i>103,10</i>	(92 159,00)	-86,09
631150 CVAE			(245,00)	<i>-0,24</i>	245,00	<i>100,00</i>
635120 Taxes Foncières	14 730,25	<i>18,74</i>	11 775,75	<i>11,34</i>	2 954,50	<i>25,09</i>
635130 CFE	156,25	<i>0,20</i>	1 318,75	<i>1,27</i>	(1 162,50)	<i>-88,15</i>
635810 Autre impôt et taxe			94 196,00	<i>90,72</i>	(94 196,00)	-100,00
Dotation aux amortissements sur immobilisations	102 032,12	<i>129,82</i>	42 815,84	<i>41,24</i>	59 216,28	138,30
681120 Dot amrt immo corporelles	102 032,12	<i>129,82</i>	42 815,84	<i>41,24</i>	59 216,28	<i>138,30</i>
Autres charges de gestion courante	1,88		66 245,89	<i>63,80</i>	(66 244,01)	-100,00
654000 Perte sur créance irrécouvr.			66 243,74	<i>63,80</i>	(66 243,74)	-100,00
658000 Charge div gestion courante	1,88		2,15		(0,27)	<i>-12,56</i>
Total des charges d'exploitation	155 964,35	<i>198,45</i>	288 542,02	<i>277,91</i>	(132 577,67)	-45,95
Résultat d'exploitation	(53 301,18)	-67,82	(125 106,00)	-120,5	71 804,82	57,40
Total des produits financiers						

Détail du Compte de Résultat

	01/10/2022 30/09/2023	12 mois	01/10/2021 30/09/2022	12 mois	Variations	%
Intérêts et charges assimilées	128 789,60	163,87	42 189,88	40,63	86 599,72	205,26
661000 Charges d'intérêts CC	128 789,60	163,87	42 189,88	40,63	86 599,72	205,26
Total des charges financières	128 789,60	163,87	42 189,88	40,63	86 599,72	205,26
Résultat financier	(128 789,60)	-163,8	(42 189,88)	-40,63	(86 599,72)	-205,26
Résultat courant avant impôts	(182 090,78)	-231,6	(167 295,88)	-161,1	(14 794,90)	-8,84
Total des produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles sur opération de gestion			5 840,00	5,62	(5 840,00)	-100,00
671200 Pénalités et amendes			5 840,00	5,62	(5 840,00)	-100,00
Total des charges exceptionnelles			5 840,00	5,62	(5 840,00)	-100,00
Résultat exceptionnel			(5 840,00)	-5,62	5 840,00	100,00
Résultat de l'exercice	(182 090,78)	-231,6	(173 135,88)	-166,7	(8 954,90)	-5,17

Annexe 3

Copie du rapport de valorisation de l'Immeuble

In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



Note d'évaluation | AMIRAL

Extendam

Date de valorisation :

31/05/2024

mai 2023

Préambule	Site et produit	Marché	Compte de résultat	Evaluation	Répartition Murs et Fonds
-----------	-----------------	--------	--------------------	------------	---------------------------

Avertissement

Ce Rapport (le "Rapport") est exclusivement réservé à l'information du Client (tel que spécifié dans la Lettre de Mission).

Sauf mention particulière dans la Lettre de Mission, ce Rapport ne doit pas être cité, mentionné, copié ou communiqué (en tout ou partie) à des tiers.

Nous n'acceptons aucune responsabilité dans le cas où ce Rapport serait utilisé par d'autres parties que notre Client.

Les procédures que nous avons mises en oeuvre ne constituent ni un audit ni un examen limité, et ce quel que soit le référentiel applicable. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion ou d'assurance sur les informations financières analysées.

Limites

Notre mission n'inclut pas de travaux de nature juridique et fiscale, ni d'audit des comptes et des informations financières communiquées. Par ailleurs, nous n'avons pas réalisé d'expertises techniques, environnementales ou de relevés de surfaces.

Conformément à notre Lettre de Mission, nous avons visité l'actif le 21/04/2023.

Les travaux présentés dans ce Rapport considèrent la pleine propriété de l'hôtel. Ils ne tiennent pas compte des éventuels modes de financement en place tels que le CBI.

Le(s) passif(s) de la (des) société(s) porteuse(s) de l'actif n'a (n'ont) pas été intégré(s) dans les analyses. Dans le cadre d'une transaction, il conviendrait de mener des analyses complémentaires (due diligence fiscale et juridique) par des avocats spécialisés en droit et en fiscalité de l'immobilier, notamment afin d'identifier d'éventuels impacts concernant les liens avec les investisseurs physiques.

Sources d'informations

Nous avons basé notre Rapport sur les échanges que nous avons eu avec le Client et les documents communiqués par ce dernier, à savoir :

- Comptes annuels et liasse fiscale (2018 -> 2022)
- Performances commerciales historiques (2018 -> 2022 / YTD 02/2023)
- Commission de sécurité (26 octobre 2021)
- Plans de l'existant
- Esquisses et programmation des travaux
- Business Plan du Management

Préambule	Site et produit	Marché	Compte de résultat	Evaluation	Répartition Murs et Fonds
-----------	-----------------	--------	--------------------	------------	---------------------------

Général



Adresse	26 bis Rue Scribe, 44000 Nantes
Périmètre	Murs et Fonds
Enseigne Classement	n/c 3 étoiles
Capacité	49 chambres
Surface	1 150 m ²

Descriptif produit

Room-mix	Catégorie	Surface	Nombre	%
Chambre Double		14 m ²	44	90%
Chambre Familiale		21 m ²	5	10%
Total			49	100%

Equipements chambres

- TV écran plat / Téléphone / Internet Wifi / Mini-bar / Sèche-cheveux (dans la chambre) / Climatisation (50% des chambres)
- Salle de bains avec baignoire ou douche / WC

Equipements hôtel

- Réception / Lobby
- Salle de petit-déjeuner

Commentaires

- Ouvert 24h/24 et 365j/365
- Très bon été général (entretien courant)
- Certifications environnementales (Clef Verte / Ecolabel Européen)

Effectifs

- Gérant : 1 ETP
- Direction : 1 ETP
- Réception : 6 ETP
- Etage : 4 ETP

Analyse du site

Visibilité	-	■ ■ ■ ■ ■	+	Localisation dans l'hyper centre-ville de Nantes, à proximité de la Place et du Théâtre Graslin. Hôtel visible à l'angle des rues Scribe et Franklin via sa large enseigne.
Accessibilité				
Routière	-	■ ■ ■ ■ ■	+	Extension des aires piétonnes dans l'hyper centre-ville de Nantes, accès routier via des bornes (code communiqué par l'hôtel). Parking Graslin couvert et payant à l'arrière de l'Amiral dans la rue Louis Préaubert.
Ferroviaire	-	■ ■ ■ ■ ■	+	Gare de Nantes accessible en 15 minutes via la ligne n°1 du tramway, desservie par des TER Pays de la Loire et reliée directement par TGV à Paris en 2 heures (meilleur temps de parcours ainsi qu'à Lyon, Lille, Marseille, Strasbourg, Montpellier ou encore Bruxelles).
Aérienne	-	■ ■ ■ ■ ■	+	Aéroport de Nantes Atlantique accessible en 35 minutes via la navette Tan Air (Place du Commerce), desservant 96 destinations (dont 19 domestiques) dans 23 pays reliés par 26 compagnies aériennes.
Transports en commun	-	■ ■ ■ ■ ■	+	Place du Commerce à 550 mètres (8 minutes à pied), desservie par les 3 lignes de traway de Nantes Métropoles, la navette Tan Air et une multitude de lignes de bus.
Affaires, Tourisme et animations				
Proximité de pôles économiques	-	■ ■ ■ ■ ■	+	Peu de grandes entreprises à proximité immédiate mais économie du centre-ville et bonne accessibilité vers différents pôles environnants (Ile de Nantes, Eurochantiers, etc.). Parc des Expositions de La Beaujoire et Cité des Congrès via la ligne n°1 du tramway.
Proximité de sites touristiques	-	■ ■ ■ ■ ■	+	Patrimoine historique et culturel de l'hyper centre-ville (Château des Ducs de Bretagne, Cathédrale Saint-Pierre-et-Saint-Paul, Bouffay/Vieux Nantes Musée d'arts de Nantes, Lieu Unique, etc.), Machines de l'Île (Grand Éléphant, Carrousel des Mondes Marins) via la ligne n°1 du tramway.
Restauration Commerces Animation	-	■ ■ ■ ■ ■	+	Divers restaurants et bars dans l'environnement immédiat, notamment dans la rue Scribe. Offre commerciale de l'hyper centre-ville accessible rapidement, notamment la rue Crébillon à proximité immédiate et le Passage Pommeraye à moins de 5 minutes à pied.

Sources : Google Maps / Web / Management / IE TCH

Contrat de bail

n/a

Photos de l'établissement

A date du rapport (avril 2023)



Contrat de franchise

n/a



Travaux historiques

Dernière rénovation complète opérée en 2012



Après travaux (juin 2024)



Travaux budgétés

- Programme CAPEX de 2,5 M€ tout compris (Travaux TCE + Honoraires + FF&E) :
- Aménagement d'une zone vestiaires / Boh au sous-sol (anciennement Bar Roger)
- Réaménagement du RDC de l'hôtel en intégrant le Bar Roger à l'espace de réception
- Rafraîchissement des chambres, salles de bains et circulations
- Installation de la climatisation dans les chambres non climatisées (50% des chambres)
- Ravalement de la façade

Notes Booking.com de l'hôtel

1 565

Personnel	9,1	/10	Rapport Qualité/Prix	8,2	/10
Equipements	8,0	/10	Localisation	9,3	/10
Propreté	8,4	/10	Connexion Wi-Fi	8,2	/10
Confort	8,3	/10	Note globale	8,0	/10

Hôtel vs. : (Min/Q1/Médiane/Q3/Max)



Hôtel : 8,0/10

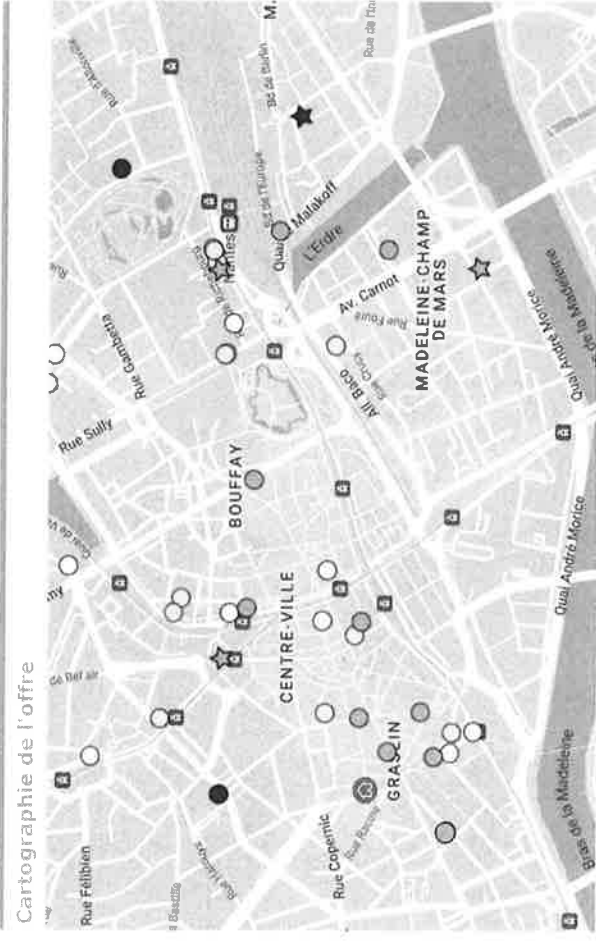
Parc hôtelier au 01/01/23 : Nantes

Gamme	Hôtels	%	Chambres	%	cap. moy.
Super-économique	16	34%	484	19%	30
Economique	16	34%	988	38%	62
Milieu de Gamme	13	28%	957	37%	74
Haut de gamme	2	4%	166	6%	83
Luxe	-	-	-	-	-
Total	47	100%	2 595	100%	55

Mode d'exploitation	Hôtels	%	Chambres	%	cap. moy.
Indépendant	17	36%	474	18%	28
Réseau volontaire	8	17%	288	11%	36
Sous enseignes	22	47%	1 833	71%	83
Total	47	100%	2 595	100%	55

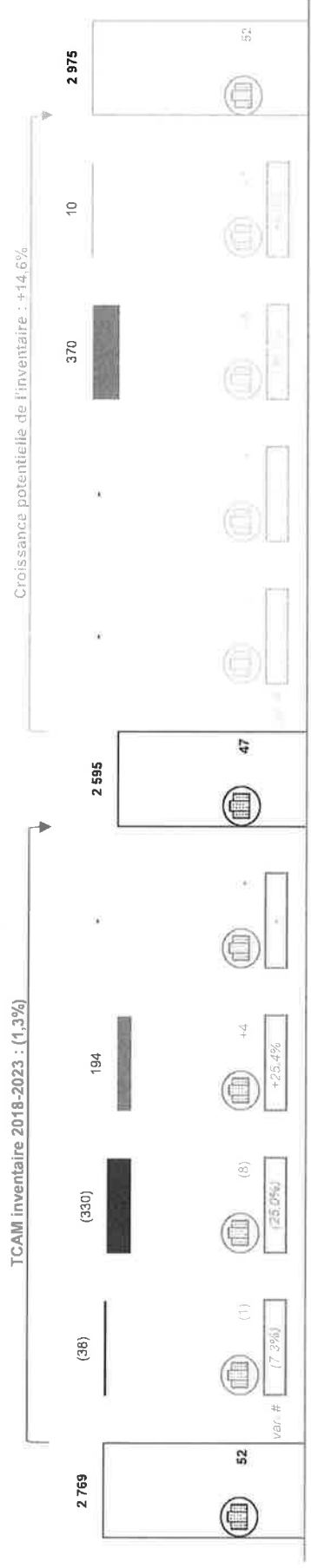
Top 5 des groupes les plus représentés (en nombre de chambres)

Groupe	Hôtels		Chambres		Parts de marché	
	2023	2018	2023	2018	2023	2018
1 Accor	12	11	1 138	1 079	44%	39%
2 Louvre Hotels Group	2	2	158	158	6%	6%
3 Raisons Hotel Group	3	1	142	142	5%	5%
4 B&B Hotels	2	2	139	139	5%	5%
5 Ibis Hotels	2	2	137	137	5%	5%



Légende
 ○ Super-économique
 ● Economique
 ● Milieu de Gamme
 ● Haut de gamme
 ● Luxe
 ☆ Projet

Projets identifiés et croissance de l'inventaire (en nombre de chambres)



Offre 2018 | Super-éco | Eco | Milieu de Gamme | Haut de Gamme / Luxe | Offre 2023 | Super-éco | Eco | Milieu de Gamme | Haut de Gamme / Luxe

Sources : Google Maps / IE TCH

Localisation des hôtels de l'échantillon



#	Hôtel	Class.	Cap.	Booking.com
1	VOLTAIRE OPERA	MdG 3*	37	8,4 /10 1268 avis
2	IBIS STYLES NANTES CENTRE PLACE GRASLIN	Eco 3*	40	7,8 /10 756 avis
3	BEST WESTERN HOTEL GRASLIN	MdG 3*	47	8,2 /10 1457 avis
4	IBIS STYLES NANTES CENTRE PLACE ROYALE	Eco 3*	65	7,5 /10 1398 avis

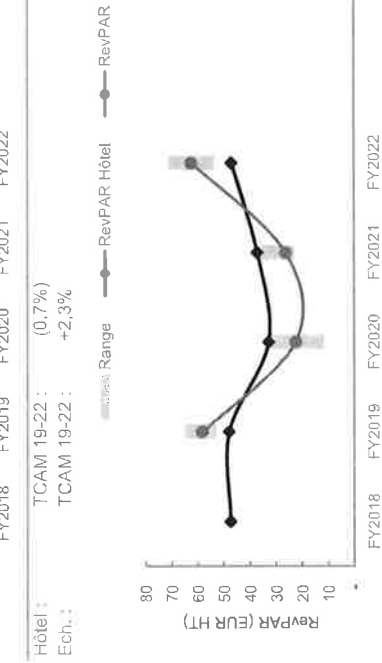
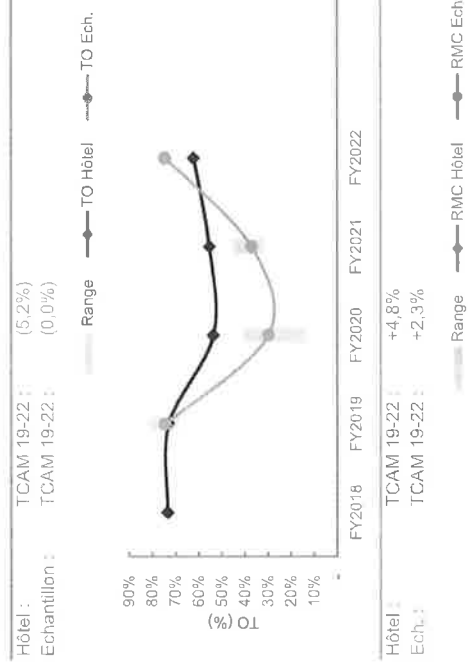
AMIRAL

Eco 3*	49	8,0	/10	1 565 avis
--------	----	-----	-----	------------

Commentaires

- En 2019, le taux d'occupation de l'Amiral s'établit à 73%, en ligne avec l'échantillon (75%).
- En 2022, après deux années particulièrement impactées par la crise sanitaire, les hôtels de l'échantillon retrouvent un niveau d'occupation identique à 2019, celui de l'Amiral reste inférieur à ce dernier (62%).
- La RMC de l'Amiral a augmenté entre 2019 et 2022, en passant de 65€ HT à 76€ HT, soit une croissance annuelle moyenne de 4,8%. Sur toute la période analysée, son prix moyen reste inférieur à celui de l'échantillon.
- En 2022, le RevPAR de l'Amiral atteint 47€ HT, soit un niveau identique à 2019, contre 63€ HT pour les hôtels de l'échantillon (58€ HT en 2019).

Performances commerciales - Hôtel vs Echantillon



Notes : Exercice comptable (FY) de janvier à décembre / YTD de janvier à juillet.
 Sources : Google Maps / Booking.com / Management / IE TCH

Préambule	Site et produit	Marché
-----------	-----------------	--------

Compte de résultat	Evaluation	Répartition Murs et Fonds
--------------------	------------	---------------------------

Calcul du taux d'actualisation

AMIRAL	Nantes
Localisation	Nantes
Pos. / Classement	Eco / 3*
Capacité	49
Périmètre	M+F
Date d'évaluation	31mai24
Taux de capitalisation retenu	6,40%
(+) Risque d'exécution notionnel	-
(+) Inflation long terme	2,20%
(=) Taux d'actualisation	8,60%

Principales hypothèses de projection

Année stabilisée	FY2028	en valeurs courantes	k€	CA %
TO (%)	75%	110	82	98
RMC (€ HT / val. const.)	110	82	74	84%
RevPAR (€ HT / val. const.)	110	82	74	15%
Hébergement	1 473	84%		1%
Restauration	263	15%		
Autres départements	18	1%		
CA Total	1 754	100%		
Coût des ventes	(107)	(6%)		
Masse salariale totale	(404)	(23%)		
Autres dépenses opérationnelles	(191)	(11%)		
Dépenses fonctionnelles	(191)	(11%)		
RBE	861	49%		
Frais mgt. / siège	(88)	(5%)		
Dépenses après RBE	(41)	(2%)		
EBITDA	732	42%		
Renouvellement	(53)	(3%)		
NOI	679	39%		

CapEx	k€	/cté
Exercice	(2 500)	(51,0)
FY2024	-	-
FY2025	-	-
FY2026	-	-
FY2027	-	-
FY2028	-	-
Total	(2 500)	(51,0)
Total actualisé	(2 500)	(51,0)

Valorisation par la méthode des DCF

k€	FY2020	FY2021	FY2022	FY2024	FY2025	FY2026	FY2027	FY2028	norm.
Capacité	49	49	49	49	49	49	49	49	49
Nombre de jours d'exploitation	194	245	365	213	365	365	365	366	365
Taux d'occupation (%)	54%	55%	62%	73%	74%	75%	75%	75%	75%
RMC (€ HT)	61	67	76	94	98	102	106	110	112
RevPAR (€ HT)	33	37	47	69	73	77	80	82	84
Chiffres d'affaires	354	505	935	833	1 520	1 613	1 684	1 754	1 788
évolution n/n-1 (%)	n/a	+42,5%	+85,3%	(10,9%)	+82,5%	+6,1%	+4,4%	+4,2%	+1,9%
Dépenses opérationnelles	(386)	(403)	(566)	(474)	(637)	(660)	(680)	(702)	(715)
Dépenses fonctionnelles	(141)	(150)	(94)	(92)	(179)	(183)	(187)	(191)	(195)
Autres dépenses	(37)	(28)	(34)	(64)	(112)	(119)	(124)	(129)	(131)
Loyers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retraitements	-	-	67	-	-	-	-	-	-
EBITDA retraité	(209)	(75)	307	203	592	651	693	732	746
Marge d'EBITDA (%)	(59,1%)	(15,0%)	32,8%	24,4%	38,9%	40,4%	41,2%	41,7%	41,7%
Renouvellement				(17)	(38)	(48)	(51)	(53)	(54)
en % du CA				(2%)	(3%)	(3%)	(3%)	(3%)	(3%)
Net Operating Income (NOI)	187	554	603	643	679	693	693	693	693

Prorata temporis	Date d'évaluation :	31mai24	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Période d'actualisation			0,6	1,6	2,6	3,6	4,6	
Facteur d'actualisation	Taux d'actu. :	8,60%	0,95	0,88	0,81	0,74	0,69	
Valeur terminale	Taux de cap. :	6,40%						10 821
Valeur des NOI actualisés			178	486	487	478	466	466
Valeur terminale actualisée								7 414

Valorisation au 31mai24	k€	/cté
Somme des NOI actualisés	2 095	
Valeur Terminale actualisée	7 414	
Valorisation brute - Droits Inclus	9 509	194,1
(CapEx)	(2 500)	(51,0)
Valorisation nette - Droits Inclus	7 009	143,0

Multiples implicites (DI)	FY2020	FY2021	FY2022	FY2024	FY2025	FY2026	FY2027	FY2028	Sortie
xCA	n/s	n/s	n/s	n/s	n/s	n/s	n/s	n/s	n/s
xEBITDA retraité	n/s	7 009	22,8x	34,4x	10,8x	10,1x	9,9%	9,6x	14,8x
Taux de rendement équivalent	n/s	n/s	4,4%	2,9%	8,4%	9,3%	9,9%	10,4%	6,8%

Sensibilité de la valeur (Valorisation brute - Droits Inclus)

Taux de croissance à l'infini (%)	
2,20%	9 664
6,30%	9 509
6,40%	9 509
6,50%	9 359

Taux de capitalisation retenu

Préambule	Site et produit	Marché
-----------	-----------------	--------

Hypothèses de loyer

Année stabilisée	FY2028
en valeurs courantes	k€ CA%
Loyer théorique	382 21,8%
Plafond (% de l'EBITDA retraité)	60,0%

Compte de résultat	Evaluation	Répartition Murs et Fonds
--------------------	------------	---------------------------

Méthode des DCF - Murs

k€	FY2024	FY2025	FY2026	FY2027	FY2028	norm.
Loyer brut	122	353	363	372	382	392
évolution n/n-1 (%)	n/a	+189,4%	+2,6%	+2,6%	+2,6%	+2,6%
Loyer /clé	2,49	7,21	7,40	7,59	7,79	7,99
Loyer/EBITDA retraité	60,0%	59,7%	55,7%	53,7%	52,1%	52,5%
Net Operating Income (NOI)	122	353	363	372	382	392

Prorata temporis	Date d'évaluation :	31 mai 24	100%	100%	100%	100%
Période d'actualisation			0,6	1,6	3,6	4,6
Facteur d'actualisation	Taux d'actu. :	8,60%	0,95	0,88	0,74	0,69
Valeur terminale	Taux de cap. :	6,00%				6 527

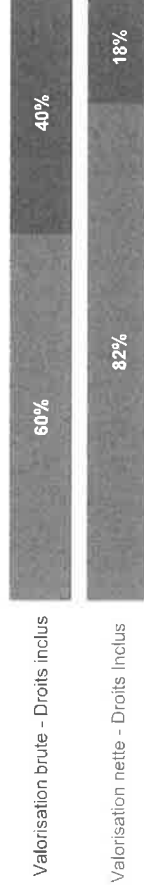
Valeur des NOI actualisés	116	310	293	277	262
Valeur terminale actualisée					4 472

	k€	/clé
Valorisation au 31 mai 24		
Somme des NOI actualisés	1 258	
Valeur Terminale actualisée	4 472	
Valorisation brute - Droits Inclus	5 730	117
(CapEx actualisés)	-	-
Valorisation nette - Droits Inclus	5 730	117

Répartition de la valeur

Scénario	Valorisation brute - Droits Inclus		Valorisation nette - Droits Inclus	
	Murs	Fonds*	Murs	Fonds*
Date de valorisation	31 mai 24			
Période de détention	5 ans			
Taux d'actualisation	8,60%	n/a	8,60%	n/a
Taux de sortie	6,00%	n/a	6,00%	n/a
Valorisation	5 730	3 779	5 730	7 009
/clé	116,9	77,1	116,9	26,1
% du Total	60%	40%	82%	18%

(*) Valorisation par déduction



In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie

Annexe 4

Copie du rapport du commissaire aux apports

Michaël ABITBOL

Commissaire aux Comptes

Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

HOLDING NB INVEST

Société par actions simplifiée au capital de 5.760.500 euros

Siège social : 35, Boulevard de la Liberté

35000 RENNES

901 219 246 RCS RENNES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE
EFFECTUES PAR LA SOCIETE VICARTEM PATRIMOINE A LA SOCIETE HOLDING NB INVEST**

*45, Avenue Charles-de-Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine
Tél : 01.46.37.05.00 – mail : m.abitbol@fideliom.com
Siret n° 50223266300018*



Aux associés de la société HOLDING NB INVEST,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les associés de la société HOLDING NB INVEST en date du 23 Octobre 2023, et concernant l'apport par la société VICARTEM PATRIMOINE de :

- L'intégralité des actions de la société 26 SCRIBE
- Un compte courant d'associé d'un montant de 2.355.580€

Nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par les articles L.223-33, alinéa 1er du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport qui nous a été communiqué. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers.

À cet effet, nous avons effectué les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport et, d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Conclusion



I- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1-1 Contexte de l'opération

La société VICARTEM PATRIMOINE envisage d'apporter à la société HOLDING NB INVEST :

- 2.000 actions qu'elle détient dans la société 26 SCRIBE, soit l'intégralité du capital
- La créance en compte courant qu'elle détient dans cette société

Origine de propriété

La société VICARTEM PATRIMOINE est régulièrement propriétaire des Titres Apportés pour les avoir souscrits en intégralité lors de la constitution de la société 26 SCRIBE et de l'augmentation de capital de 26 SCRIBE suivie d'une réduction de capital de 26 SCRIBE en vue de reconstituer les capitaux propres de la société 26 SCRIBE constatés au 31 octobre 2023.

L'Apporteur est également titulaire du Compte Courant pour avoir mis à la disposition de sa filiale 26 SCRIBE des prêts et avances sous forme de comptes courants d'associés.

1-2 Présentation des personnes et sociétés en présence

1-2-1 Société apporteuse

L'Apporteur des actions est la société VICARTEM PATRIMOINE, SARL au capital de 4.000.080 euros, située au 35, boulevard de la Liberté – 35000 RENNES, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 421 152 885,

1-2-2 Société bénéficiaire de l'apport

La société HOLDING NB INVEST bénéficiaire de l'apport est une Société par actions simplifiée, au capital social avant apport de deux cent soixante mille cinq cents euros (260.500 Euros), immatriculée au R.C.S RENNES le 07 Juillet 2021, dont le siège social est au 35, boulevard de la Liberté – 35000 RENNES.



La société a pour activité principale la prise de participation ou partenariat dans toute société ou entreprise sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations.

1-2-3 Société dont les titres sont apportés

La société 26 SCRIBE est une société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros, dont le siège social est situé 35, boulevard de la Liberté – 35000 RENNES.

Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 829 863 430.

Son capital social est composé de 2.000 actions de 10€ chacune, intégralement détenues par la société VICARTEM PATRIMOINE.

Description de l'activité de la SAS 26 SCRIBE

La société 26 SCRIBE dont les titres sont apportés détient les murs d'un hôtel situé au 6, rue Franklin à NANTES (44000). Il s'agit d'un hôtel de 44 chambres doubles d'une superficie de 14,1 m² chacune, et de 5 chambres familiales de 21,2 m² chacune.

Cet hôtel n'est pas exploité par la société 26 SCRIBE, qui le loue à la société AMIRAL HOTEL.

1-3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le projet de traité d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit :

1-3-1 Caractéristiques essentielles de l'apport

La société HOLDING NB INVEST sera propriétaire des titres apportés à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à l'apporteur en contrepartie de son apport.



La société HOLDING NB INVEST aura droit à tous dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détachés ou mis en distribution sur les actions qui lui sont apportées à compter de ce jour.

Conditions suspensives

Le présent apport n'est pas assorti de conditions suspensives.

Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1-3-2 Présentation de l'apport

Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n° 2014-03, Titre VII du 5 juin 2014 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle par l'apporteur.

Description des apports

Les titres de la SAS 26 SCRIBE dont l'apport est envisagé, ont été évalués sur la base de la formule ci-dessous :

Valeur réelle des titres apportés = Valeur réelle de l'immeuble + actifs circulants – dettes ; avec :

- Valeur réelle de l'immeuble : arrêtée à 5.000.000€, sur la base d'une expertise réalisée par le cabinet In Extenso et valorisant les murs à 5.730.000€
- Actifs circulants au 30/09/2023 : 74.254€
- Dettes au 30/09/2023 : 2.498.283€ - montant de 750.670€ correspondant à la part du compte courant d'associé de VICARTEM PATRIMOINE incorporé au capital de la SAS 26 SCRIBE avant l'apport

Soit une valeur des titres de 2.575.971€, ramené de convention expresse entre les parties à un montant de 2.575.420€.



La société VICARTEM PATRIMOINE apporte en complément son compte courant d'associé pour un montant de 2.355.580€ (montant de 3.106.250€ dans les comptes au 30/09/2023, sous déduction des 750.670€ incorporé au capital avant l'apport).

La valeur totale des apports se fait donc pour un montant arrondi à 4.931.000€

1-3-3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport s'élevant à 4.931.000 euros, il sera attribué à l'apporteur par la société HOLDING NB INVEST 4.931.000 actions nouvelles de 1 euro de nominal, soit en valeur globale un montant s'élevant à 4.931.000 euros.

La valeur globale de l'apport étant égale au montant du capital constitué, l'apport ne sera pas assorti de prime d'apport.

II- DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR D'APPORT

2-1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux Apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la société bénéficiaire sur la valeur des apports devant être effectués.

Nous avons notamment :

- Vérifié la propriété des titres apportés ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Procédé à un entretien avec les conseils du dirigeant,
- Pris connaissance de l'activité de la société 26 SCRIBE au regard des comptes



annuels au 30/09/2023 transmis,

- Examiné l'approche de valorisation retenue par les parties, et en conséquence, apprécié la méthode retenue et le résultat qui en a découlé.

Notre mission telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

Nos diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. Elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit, ni une mission d'examen limité.

2-2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport envisagé est effectué par une personne morale.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir comme valeur d'apport, une valeur globale de 4.931.000 Euros pour la société 26 SCRIBE et le compte courant d'associé au nom de VICARTEM PATRIMOINE.

Sur le plan comptable, l'opération doit être considérée comme des apports d'actifs isolés, exclus du champ d'application du règlement ANC 2014-03 Titre VII du 5 juin 2014, relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

En conséquence, les apports doivent être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire à leur valeur réelle.

2-3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par l'apporteur des actions de la société 26 SCRIBE du présent apport.



2-4 Appréciation de la valeur de l'apport

2-4-1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des actions représentant 100% du capital de la société 26 SCRIBE et un compte courant d'associé.

2-4-2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

Les actions de la société 26 SCRIBE dont l'apport est envisagé ont été évaluées sur la base de la valeur de l'immeuble, expertisée par le cabinet In Extenso, augmenté de l'actif net (actifs circulants – dettes) qui ressort des comptes au 30/09/2023.

Le compte courant d'associé est quant à lui apporté pour sa valeur numéraire en date de l'apport.

La valeur retenue pour l'intégralité de ces apports s'élève à 4.931.000€.

2-4-3 Appréciation des avantages particuliers

Il ne nous a été indiqué aucun avantage particulier et nous n'en avons pas constaté, ni décelé, au vu des documents présentés.

III- CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 4.931.000 Euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant des 4.931.000 actions nouvelles de la société bénéficiaire des apports.



Neuilly-sur-Seine, le 27 Octobre 2023,

Le Commissaire aux Apports
FIDEXIOM Expertise Comptable - Audit - Conseil 45, Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine Tél. : 01 46 37 11 00
Michaël ABITBOL

ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES EN DATE DU 6 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois et le six novembre,

LES SOUSSIGNEES :

La société **VICARTEM HOTELLERIE**, société par actions simplifiée au capital de 363 994 euros ayant son siège social situé 35 Boulevard de la Liberté - 35000 Rennes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 518 036 199, associée détenant 260.490 actions ordinaires de la Société ;

La société **YOUNIGHT BY VICARTEM**, société par actions simplifiée au capital de 1 757 465 euros ayant son siège social situé 35 Boulevard de la Liberté - 35000 Rennes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 901 215 822, associée détenant 10 actions ordinaires de la Société ;

La société **FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE**, Fonds Professionnel de Capital Investissement, représenté par EXTENDAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-13000002, société anonyme ayant son siège social situé 79 rue la Boétie - 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 789 931 318 RCS Paris, associé détenant 5.500.000 actions ordinaires de la Société ;

Ensemble titulaires de l'intégralité des actions composant le capital social et les droits de vote de la Société (ci-après les « **Associés** »).

La société SOASTE Expertise-comptable et Audit, commissaire aux comptes titulaire de la Société a été préalablement et valablement informé des présentes.

I – ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A) La société-mère du groupe auquel appartient la Société envisage une restructuration partielle dudit groupe notamment par capitalisation de la Société au profit de l'associé dénommé FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE.
- B) Cette restructuration inclura notamment le reclassement de la société 26 SCRIBE, société par actions simplifiée au capital social de 20.000 euros, ayant son siège social situé 35 Boulevard de la Liberté - 35000 Rennes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 829 863 430 (ci-après « **26 SCRIBE** ») dans la Société au moyen :
- d'un apport par VICARTEM PATRIMOINE (421 152 885 RCS Rennes) au profit de la Société des 2.000 actions composant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la société 26 SCRIBE valorisée à 2.575.420 euros (ci-après l'« **Apport des Titres** ») ; et
 - d'un apport par VICARTEM PATRIMOINE au profit de la Société du compte Courant d'associé d'un montant de 2.355.580 euros que VICARTEM PATRIMOINE détient à l'encontre de la société 26 SCRIBE (ci-après l'« **Apport de Compte Courant** »).

- C) Ainsi, la Société envisage de bénéficier de l'Apport des Titres et de l'Apport de Compte Courant.
- D) Il est précisé que l'Apport des Titres ainsi que l'Apport de Compte Courant se feront sous la condition suspensive que le FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE ait au préalable converti les obligations d'un montant nominal de 5.500.000 euros qu'il détient à l'encontre de la Société, en 5.500.000 nouvelles actions ordinaires de la Société émises pour les besoins de cette conversion (étant précisé que cette conversion devrait se faire le même jour que l'Apport des Titres et l'Apport de Compte Courant envisagés mais un instant de raison avant lesdits apports).
- E) En contrepartie et en rémunération de l'Apport des Titres et de l'Apport de Compte Courant, la Société devra procéder à une augmentation de son capital social d'un montant nominal de quatre millions neuf cent trente et un mille (4.931.000) euros, via la création et l'émission de quatre millions neuf cent trente et un mille (4.931.000) nouvelles actions ordinaires d'une valeur nominale unitaire d'un (1) euro, à intégralement attribuer à VICARTEM PATRIMOINE (ci-après l'« **Augmentation de Capital** »).
- F) A la date des présentes, la Société ne comporte aucun salarié.

Les Associés déclarent avoir pris connaissance dans des délais suffisants les documents ci-dessous mis à leur disposition par le Président de la Société :

- le rapport du commissaire aux apports ad hoc désigné pour les besoins de l'augmentation du capital social de la Société envisagée ;
- le projet du traité devant régir l'Apport des Titres et l'Apport de Compte Courant (ci-après le « **Traité d'Apports** ») ;
- les statuts à jour de la Société ;
- le projet des statuts de la Société tels qu'ils seront modifiés postérieurement à l'augmentation de capital envisagée.

II – ONT PRIS CONFORMEMENT A LA LOI ET AUX STATUTS DE LA SOCIETE, LES DECISIONS SUIVANTES RELATIVES A L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

- Lecture du rapport du Président ;
- Lecture du rapport du commissaire aux apports ad hoc désigné pour les besoins de l'augmentation du capital social de la Société envisagée ;
- Approbation de l'Apport des Titres et de l'Apport de Compte Courant ;
- Augmentation du capital social en rémunération des apports ;
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital ;
- Modification corrélative des statuts ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

Après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux apports et du projet de Traité d'Apport, les Associés (i) approuvent le principe de l'Apport des Titres et de l'Apport de Compte Courant au bénéfice de la Société, (ii) approuvent les termes et conditions du projet de Traité d'Apport et (iii) autorisent la Société à recevoir les titres objet de l'Apport des Titres ainsi que le compte courant objet de l'Apport de Compte Courant.

En conséquence, les Associés décident d'autoriser le Président de la Société, à négocier, signer et conclure le Traité d'Apport, et faire tout le nécessaire en vue de la conclusion par la Société du Traité d'Apport ou de tout autre document nécessaire en vue de la réalisation de l'Apport des Titres et de l'Apport de Compte Courant, et de l'exécution par la Société des obligations qui en découlent pour elle.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

A la suite de l'adoption de la première décision, le Président de la Société signe effectivement le Traité d'Apport. Puis, les Associés reprennent le cours de leurs décisions.

DEUXIEME DECISION

En conséquence de la décision qui précède, les Associés, connaissance prise du rapport du commissaire aux apports décident, à titre de rémunération de l'Apport des Titres et de l'Apport de Compte Courant, d'attribuer 4.931.000 actions ordinaires nouvelles de la Société de 1 euro de valeur nominale unitaire au profit de VICARTEM PATRIMOINE.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

TROISIEME DECISION

En conséquence des précédentes décisions, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux apports, et constatant que le capital social est intégralement libéré, les Associés décident d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 4.931.000 euros pour le porter de 5.760.500 euros à 10.691.500 euros au moyen de l'émission de 4.931.000 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, à souscrire et libérer par VICARTEM PATRIMOINE en rémunération de son Apport des Titres et de son Apport de Compte Courant.

Les actions ordinaires nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes. Elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Leurs droits aux dividendes s'exerceront pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à la date de réalisation, étant précisé qu'au titre de cet exercice, le dividende global susceptible de leur revenir, sera réduit « prorata temporis », en raison du temps écoulé entre ladite date et la fin de l'exercice par rapport à une année entière.

Ces actions seront négociables dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

La Société VICARTEM PATRIMOINE signe le Traité d'Apports, valant ainsi souscription des 4.931.000 actions ordinaires nouvelles de la Société par la société VICARTEME PATRIMOINE. Le Traité d'Apports est ainsi valablement signé par la Société et la société VICARTEM PATRIMOINE. Le Président de la Société passe les écritures résultant de l'Apport des Titres et de l'Apport de Compte Courant.

QUATRIEME DECISION

Les Associés constatent que (i) le Traité d'Apports, valant souscription aux 4.931.000 actions ordinaires nouvelles de la Société par la société VICARTEME PATRIMOINE a été signé par la société VICARTEM PATRIMOINE et (ii) que les souscriptions ont été libérées en totalité par VICARTEM PATRIMOINE.

En conséquence, les Associés constatent que l'augmentation de capital de 4.931.000 euros est définitivement et régulièrement réalisée.

Le capital social de la Société est désormais passé de 5.760.500 euros à 10.691.500 euros, divisé en 10.691.500 actions ordinaires de 1 euro de valeur nominale unitaire.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

* *

*

Il résulte des quatre précédentes décisions que la société VICARTEM PATRIMOINE est désormais un associé de la Société. La société VICARTEM PATRIMOINE participe aux décisions qui suivent.

*
* *

CINQUIEME DECISION

Les Associés, en conséquence des décisions qui précèdent, constatent la réalisation définitive de l'augmentation de capital et décident de modifier comme suit les articles 6 et 7 des statuts :

ARTICLE 6 – APPORTS

Il est rajouté à la fin de l'article 6 (Apports), le paragraphe suivant :

« 6.6 Aux termes d'un acte sous-seings privés constatant les décisions unanimes des associés en date du 6 novembre 2023, le capital social a été augmenté d'un montant de quatre millions neuf cent trente et un mille (4.931.000) euros pour être porté de cinq millions sept cent soixante mille cinq cent (5.760.500) euros à dix millions six cent quatre-vingt-onze mille cinq cent (10.691.500) euros, par émission de quatre millions neuf cent trente et un mille (4.931.000) nouvelles actions ordinaires d'un (1) euro de valeur nominale chacune, pour rémunérer l'apport au profit de la société des titres de capital de la société 26 SCRIBE et l'apport du compte courant d'associé de Vicartem Patrimoine détenait dans la société 26 SCRIBE. »

Les autres stipulations de l'Article 6 demeurent inchangées.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le premier paragraphe de l'Article 7 (Capital social) est modifié et rédigé comme suit :

« Le capital social est fixé à la somme de dix millions six cent quatre-vingt-onze mille cinq cent (10.691.500) euros divisé en dix millions six cent quatre-vingt-onze mille cinq cent (10.691.500) actions ordinaires d'un (1) euro de valeur nominale chacune (« AO »), entièrement souscrites et toutes de même catégorie ».

Le deuxième paragraphe de l'Article 7 demeure inchangé.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.


SIXIEME DECISION

Les Associés confèrent tous pouvoirs au résident de la Société avec faculté de subdéléguer toute personne de son choix à l'effet d'accomplir toutes les formalités requises par la loi ou les statuts en conséquence de l'adoption des décisions qui précèdent.

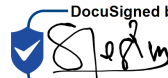
Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte constatant les décisions unanimes des Associés, qui après lecture, a été signé conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, électroniquement par le biais du service www.docusign.com, par les Associés et répertorié sur le registre d'assemblées générales de la Société.

Pour l'ensemble des décisions prises aux présentes :

DocuSigned by:

AD5CE873F7954AA...

VICARTEM HOTELLERIE, Associée
Représentée par Monsieur Sébastien MESLIN,
Président

DocuSigned by:

AD5CE873F7954AA...


YOUNIGHT BY VICARTEM, Associée
Représentée par VICARTEM HOTELLERIE,
Président
Elle-même représentée par Monsieur Sébastien
MESLIN, son Président

DocuSigned by:

204F251DA0D24AA...

FPCI EXTENDAM HOTEL EUROPE, Associé
Représenté par EXTENDAM, société de gestion
Elle-même représentée par Madame Inès de
L'AULNOIT, dument habilitée

Pour les cinquième et sixième décisions des présentes :

DocuSigned by:

AD5CE873F7954AA...

VICARTEM PATRIMOINE,
Par Monsieur Sébastien MESLIN, Président

HOLDING NB INVEST

Société par actions simplifiée au capital de 10.691.500 euros

Siège social : 35, Boulevard de la Liberté – 35000 Rennes


901.219.246 RCS RENNES

(la « **Société** »)

STATUTS

**Modifiés suivant les délibérations des décisions unanimes des Associés
en date du 6 novembre 2023**

Certifiés conformes par le Président

DocuSigned by:

AD5CE873F7954AA...

TITRE I

FORME – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE SOCIAL – OBJET – DUREE

ARTICLE 1. FORME DE LA SOCIÉTÉ

La Société est une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur et à venir, et notamment les dispositions des articles L. 227-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts (les « **Statuts** »), ainsi encore que par le Pacte (tel que ce terme est défini ci-après).

Les personnes physiques ou morales propriétaires d'actions émises par la Société ont la qualité d'associé (les « **Associés** » ou, individuellement, un « **Associé** »).

La Société fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs Associé(s). En cas d'Associé unique (l' « **Associé Unique** »), les prérogatives revenant aux Associés aux termes des Statuts sont exercées par l'Associé Unique.

ARTICLE 2. DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : « **HOLDING NB INVEST** ».

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « **SAS** » et de l'énonciation du capital social, du siège social et du numéro d'identification de la Société au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 3. SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la Société est situé : **35, Boulevard de la Liberté – 35000 Rennes.**

Il peut être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du Président (ce terme ayant le sens qui lui est donné ci-après), lequel est également habilité à modifier les Statuts en conséquence, et en tout autre lieu par décision collective des Associés.

ARTICLE 4. OBJET SOCIAL

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

- la prise de toutes participations dans toutes entreprises ou sociétés, quel qu'en soit la nature juridique ou l'objet, par voie d'acquisition de parts ou d'actions, souscription, apport ou autrement ;
- la gestion et la disposition de ses participations ;
- l'animation des filiales et participations directes ou indirectes et la réalisation à leur profit de toutes prestations de services et de conseil ;
- l'assistance et le conseil à toutes sociétés en matière de fusion acquisition et dans les domaines commercial, administratif, gestion, stratégie de développement, marketing, finance, négociation, etc. ;
- l'acquisition, la gestion, l'administration, la mise en valeur, la transformation, la location et la disposition de tous immeubles ou biens immobiliers ;
- l'acquisition, la gestion, l'administration, la mise en valeur, la transformation, la licence de tous droits de propriété intellectuelle ;

- l'octroi de toutes cautions ou garanties au profit de toute société de son groupe ou dans le cadre de l'activité normale de toutes sociétés de son groupe et toutes opérations autorisées aux termes de l'article L. 511-7, 3 du Code monétaire et financier ;
- et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

ARTICLE 5. DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par l'Associé Unique ou en cas de pluralité d'Associés par décision collective des Associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit provoquer une décision de l'Associé Unique ou en cas de pluralité d'Associés réunie en l'assemblée générale extraordinaire des Associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout Associé peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

TITRE II

CAPITAL – ACTIONS

ARTICLE 6. APPORTS

- 6.1** Les apports à la Société peuvent être effectués en nature ou en numéraire. La libération des apports en numéraire peut se faire soit par versement en espèces ou assimilés, soit par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.
- 6.2** Lors de la constitution, il a été fait un apport en numéraire de cent (100) euros correspondant à la souscription de cent (100) actions émises par la Société, de un (1,00) euro de valeur nominale chacune, composant le capital social, souscrites et libérées intégralement lors de la constitution de la Société.
- 6.3** Suivant exercice par le président en date du 20 juillet 2021 de la délégation lui ayant été conférée aux termes des délibérations d'une assemblée générale des Associés de la Société du 20 juillet 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de deux cent soixante mille quatre cents euros (260.400 €) pour être porté de cent euros (100 €) à deux cent soixante mille cinq cents euros (260.500 €) par émission de deux cent soixante mille quatre cents (260.400 €) actions ordinaires.
- 6.4** Aux termes des délibérations d'une assemblée générale des Associés de la Société du 20 juillet 2021, il a été procédé à la création d'une nouvelle catégorie d'actions, les actions de catégorie dite « de préférence » de 1,00 € de valeur nominale chacune dont les avantages et droits particuliers sont stipulés en Annexe 1 (les « **Actions de Préférence** »).
- 6.5** Aux termes d'un acte sous-seings privés constatant les décisions unanimes des associés en date du 6 novembre 2023, le capital social a été augmenté en numéraire d'un montant de cinq millions cinq cent mille (5.500.000) euros pour être porté de deux cent soixante mille cinq cent (260.500) euros à

cinq millions sept cent soixante mille cinq cent (5.760.500) euros, par voie de conversion des 3.200.000 obligations convertibles dites OC1 émises le 20 juillet 2021 et de 2.300.000 obligations convertibles dites OC2 émises le 22 octobre 2021, soit un total de 5.500.000 obligations convertibles dites OC, desquelles résulte l'émission de cinq millions cinq cent mille (5.500.000) nouvelles actions ordinaires d'un (1) euro de valeur nominale chacune.

6.6 Aux termes d'un acte sous-seings privés constatant les décisions unanimes des associés en date du 6 novembre 2023, le capital social a été augmenté d'un montant de quatre millions neuf cent trente et un mille (4.931.000) euros pour être porté de cinq millions sept cent soixante mille cinq cent (5.760.500) euros à dix millions six cent quatre-vingt-onze mille cinq cent (10.691.500) euros, par émission de quatre millions neuf cent trente et un mille (4.931.000) nouvelles actions ordinaires d'un (1) euro de valeur nominale chacune, pour rémunérer l'apport au profit de la société des titres de capital de la société 26 SCRIBE et l'apport du compte courant d'associé de Vicartem Patrimoine détenait dans la société 26 SCRIBE.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de dix millions six cent quatre-vingt-onze mille cinq cent (10.691.500) euros divisé en dix millions six cent quatre-vingt-onze mille cinq cent (10.691.500) actions ordinaires d'un (1) euro de valeur nominale chacune (« AO »), entièrement souscrites et toutes de même catégorie.

Les Actions de Préférence dès leur émission seront créées à titre permanent :

- sous réserve des stipulations de l'Annexe 1 ; et
- Conformément aux dispositions de l'article R. 224-2-5°) du Code de commerce, l'identité du titulaire de l'intégralité des Actions de Préférence bénéficiaire des droits et avantages particuliers résultant de la détention desdites Actions de Préférence, auxquelles sont attachés les droits particuliers prévus aux présents statuts, au Pacte et en annexe des présents statuts, sera stipulée aux présents statuts dès leur émission.

ARTICLE 8. COMPTES COURANTS

L'Associé Unique ou, le cas échéant, la collectivité des Associés peut, dans le respect de la réglementation en vigueur, mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin sous forme d'avances en « Comptes courants ». Les conditions et modalités de ces avances sont déterminées d'accord commun entre l'Associé intéressé et le Président. Elles sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi ainsi qu'aux dispositions du Pacte.

ARTICLE 9. MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

9.1 Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti dans les conditions prévues par la loi, en vertu d'une décision collective des Associés et en application de l'Article 14.1.1, après approbation du Comité de Suivi dans les conditions visées à l'article 13.2 ci-dessous et, dans le cas où les statuts de la Société ou la loi applicable le prévoient, des assemblées spéciales des titulaires des Actions de Préférence, le tout sous réserve du respect des dispositions du Pacte.

9.2 Les Associés peuvent cependant déléguer au Président, selon toutes modalités autorisées par la loi et les règlements, les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser une augmentation du capital ou toute autre émission de titres, ainsi qu'une réduction du capital.

9.3 Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires en ce comprises les AO ou de préférence en ce comprises les Actions de Préférence, soit par majoration du montant nominal

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

- 9.4** En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, les associés ont, sauf stipulations contraires éventuelles des présents statuts concernant les actions de préférence en ce comprises les Actions de Préférence, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis et pour ce qui concerne les Actions de Préférence dans les conditions visées à l'Annexe 1. Toutefois, l'associé unique ou les associés, selon le cas, peu(ven)t renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi et le tout sous réserve du respect des dispositions du Pacte.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, ou d'émission de valeurs mobilières donnant droit à des actions par conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, les actions nouvelles obtenues par voie d'exercice du droit préférentiel de souscription ou de droits ou bons de souscription attachés aux actions de préférence en ce comprises les Actions de Préférence, seront des actions de préférence (en ce comprises les Actions de Préférence auxquelles seront attachés les droits et privilèges définis à l'Annexe 1 des Statuts), tandis que les actions nouvelles obtenues par voie d'exercice du droit préférentiel de souscription ou de droits ou bons de souscription attachés aux actions ordinaires en ce comprises les AO seront des actions ordinaires.

En cas de distribution gratuite d'actions nouvelles aux associés par suite d'incorporation au capital social de réserves, bénéfices ou primes d'émission, et sans préjudice de l'application de la répartition préférentielle visée à l'Annexe 1 des Statuts, les actions attribuées en vertu des droits attachés aux actions d'une catégorie (actions ordinaires en ce comprises les AO ou actions de préférence en ce comprises les Actions de Préférence), seront elles-mêmes des actions de la même catégorie auxquelles seront attachés les mêmes droits et privilèges.

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

ARTICLE 10. FORME DES ACTIONS – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

10.1 Forme des actions

La société ne pouvant faire appel public à l'épargne, les actions émises par la Société ont obligatoirement la forme nominative. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans les comptes d'Associés tenus par la Société. Tout associé peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription en compte. Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le Président ou par toute autre personne ayant reçu délégation du Président à cet effet. Les droits des titulaires des actions de préférence (en ce comprises les Actions de Préférence) sont représentés par une inscription en compte à leur nom dans les registres de la Société et dans les fiches individuelles d'associés.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

10.2 Droits et obligations attachés aux actions

- 10.2.1 Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, notamment en cas d'échange ou d'attribution de titres à l'occasion d'une opération telle qu'une réduction du capital, une augmentation du capital par incorporation de réserves, une fusion ou autrement, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne confèrent aucun droit contre la Société, les Associés devant faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou de titres nécessaires à l'exercice dudit droit.

- 10.2.2 Sous réserve des stipulations applicables aux actions de préférence (en ce comprises les Actions de Préférence dont les caractéristiques sont décrites en Annexe 1 des Statuts), chaque action, quelle que soit sa catégorie, donne droit aux bénéfices, à l'actif social et au boni de liquidation, et confèrent les mêmes droits et obligation proportionnellement à la quotité du capital qu'elle représente. Il est précisé que les actions ordinaires AO ne constituent pas une catégorie déterminée d'actions au sens de l'article L. 225-99 du Code de commerce et que les actions de préférence à émettre sous l'appellation Actions de Préférence constituent une catégorie déterminée d'actions au sens de

l'article L. 225-99 du Code de commerce. Les droits et privilèges particuliers qui sont attachés aux Actions de Préférence à émettre ont été soumis à l'examen d'un commissaire aux avantages particuliers conformément aux dispositions du Code de commerce relatives à l'émission des actions de préférence et en particulier de l'article L. 228-15 dudit Code. L'Assemblée générale des associés de la Société a statué sur leur création par décisions en date du 20 juillet 2021, au vu du rapport du Président et du rapport de **EUCLIDE EXPERTISE**, représentée par M. Cédric Osouf dont le siège social est situé 86, rue Gouverneur Félix Eboué – 92130 Issy Les Moulineaux, société inscrite sur la liste des Commissaires aux comptes, Commissaire aux avantages particuliers nommé par décision unanime des associés de la Société en date du 1^{er} juillet 2021. Sous réserve des droits spécifiques décrits à l'Annexe 1 des Statuts, les Actions de Préférence à émettre seront soumises à toutes les dispositions statutaires et sont assimilées aux actions existantes.

- 10.2.3 Les droits attachés à chaque action comprennent celui de participer aux décisions collectives des Associés et de voter dans les conditions prévues aux Statuts.

Le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-proprétaire lors des décisions collectives des Associés, à l'exception des décisions relatives à l'approbation des comptes annuels sociaux et consolidés de la Société et à la distribution de dividendes pour lesquelles le droit de vote appartient à l'usufruitier. Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter lors des décisions collectives des Associés par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique justifiant d'une habilitation spéciale. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du président du Tribunal de commerce statuant en référé.

- 10.2.4 La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions de l'Associé Unique ou de la collectivité des Associés. Elle emporte également obligation d'adhésion aux accords extrastatutaires conclus par les Associés et titulaires de Titres de la Société, et notamment au pacte d'associés et des titulaires de titres de la Société en date du 20 juillet 2021, tel qu'amendé ultérieurement le cas échéant (le « **Pacte** »).

ARTICLE 11. TRANSFERT DES TITRES

11.1 Définitions - Interprétation

Pour les besoins du présent article et plus généralement des présents Statuts (hors Annexe 1) :

- « **Titre** » désigne i) tout titre, warrant, part bénéficiaire, instrument financier, certificat de droit de vote, certificat d'investissement, droit de souscription, droit d'attribution, valeur mobilière ou instrument financier, simple ou composé, représentatif, à quelque moment que ce soit, d'une quotité du capital de la Société ou donnant droit d'une façon immédiate ou différée, notamment par voie de conversion, d'échange, de remboursement, de présentation ou d'exercice d'un bon, droit ou option de souscription ou d'attribution d'actions ou de quelque manière que ce soit, à

l'attribution ou à l'échange ou à la souscription d'un titre représentatif d'une quotité du capital ou des droits de vote de la Société et/ou de ses Filiales, détenu en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété en ce comprises les Actions de Préférence et les AO, ii) tout droit d'attribution ou de souscription à une valeur mobilière ou un instrument financier, tel que détaillé ci-dessus et, plus généralement, iii) toute valeur mobilière ou instrument financier émis par la Société et/ou ses Filiales et donnant accès -de manière immédiate ou différée- à son/leur capital et/ou à ses/leurs droits de vote.

- « **Transfert** » désigne (i) toute opération de transfert, à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée (y compris lorsqu'une telle opération a lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice), emportant le transfert, même à terme, de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit ou de la jouissance de Titres ou tous droits dérivant d'un Titre, y compris tout droit de vote ou droit de percevoir des dividendes, ou tout autre démembrement de la propriété ou droit dérivant d'un Titre, quelle que soit la forme juridique de cette opération, et notamment, sans que cette énumération soit limitative, par voie de vente, cession, nantissement, donation, succession, partage, démembrement, dation, échange, apport en nature, apport partiel d'actif, fusion, scission, distribution en nature, rachat d'actions par la Société ou réduction du capital de la Société donnant lieu à une distribution de toute somme au profit d'un ou plusieurs Associés, vente à réméré, transfert en fiducie ou en trust (ou autres opérations semblables), donation, décès, liquidation amiable ou judiciaire de la Société, échange, licitation, démembrement de propriété, transmission par suite de dissolution de communauté entre époux, donation, échange ou partage, transmission à cause de mort ou succession, par constitution fiduciaire, prêt de titre, prêt de consommation, ou (ii) renonciation individuelle à un droit de souscription ou d'attribution. Il est précisé que l'expression « **Transfert de Titres** » comprendra aussi bien les Transferts portant sur la propriété des Titres que ceux portant sur la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres démembrements ou droits dérivant d'un Titre tels que les droits de vote ou le droit de percevoir un dividende et le verbe « **Transférer** » s'entendra de la même manière.

11.2 Restriction aux Transferts de Titres

Les Transferts de Titres sont soumis au respect des stipulations du Pacte tel qu'en vigueur au moment du Transfert, sauf accord des parties.

Tout Transfert réalisé en violation du Pacte sera réputé avoir été réalisé en violation des Statuts et sera donc nul conformément aux dispositions de l'article L. 227-15 du Code de commerce.

11.3 Modalités de Transfert des Titres - Registres de mouvements de Titres et comptes individuels d'Associés

Sous réserve des dispositions de l'Article 11.1, le Transfert des Titres s'opère, à l'égard de la Société et des tiers, par virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, par inscription dans le registre des mouvements de titres. Le mouvement est inscrit chronologiquement sur les comptes individuels de titulaires de Titres et sur le registre des mouvements de titres de la Société.

La tenue du registre des mouvements de titres de la Société et des comptes individuels sera assurée par le Président de la Société qui sera seul habilité (i) à procéder aux écritures dans les comptes ouverts au nom des propriétaires de Titres dans les registres de la Société en conformité avec les engagements contenus dans les Statuts ainsi que dans le Pacte et (ii) à procéder, y compris en l'absence de production d'ordres de mouvement, aux écritures dans les registres des mouvements de titres de la Société et les comptes individuels qui découleraient de toute décision d'exclusion d'un

associé prise en vertu des Statuts, en contrepartie de la preuve du paiement ou de la consignation du prix ou en application d'accords prévoyant explicitement cette possibilité.

Le Président peut déléguer à tout conseil externe de son choix ses pouvoirs dans l'exécution de sa mission.

TITRE III

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIÉTÉ

La Société est administrée, dirigée et représentée à l'égard des tiers par un président au sens des deux premiers alinéas de l'article L. 227-6 du Code de commerce (le « **Président** ») et, le cas échéant, par un ou plusieurs directeurs généraux au sens de l'alinéa 3 de l'article L. 227-6 du Code de commerce (les « **Directeurs Généraux** »), sous le contrôle d'un Comité de Suivi (le « **Comité de Suivi** ») institué par l'Article 13.

ARTICLE 12. PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ – DIRECTEURS GÉNÉRAUX

12.1 Désignation du président de la Société - Directeurs Généraux

12.1.1 Président de la Société

Le Président de la Société, au sens de l'article L. 227-6 du Code de commerce, sera désigné, révoqué, renouvelé ou remplacé par décision de l'Assemblée Générale statuant conformément aux dispositions de l'Article 14.

Le Président peut être une personne physique ou morale, associée ou non de la Société. La personne morale nommée comme Président doit désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était Président en son nom propre. A défaut, le représentant légal de la personne morale est le représentant permanent.

12.1.2 Directeurs Généraux

Un ou plusieurs Directeurs Généraux peuvent être désignés, révoqués, renouvelés ou remplacés, par décision de l'Assemblée Générale statuant conformément aux dispositions de l'Article 14, pour assister le Président dans sa mission.

Le Directeur Général peut être une personne physique ou morale, associée ou non de la Société. La personne morale nommée comme Directeur Général doit désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était Directeur Général en son nom propre. A défaut, le représentant légal de la personne morale est le représentant permanent.

12.2 Durée et cessation des fonctions du Président et des Directeurs Généraux

La durée des fonctions du Président et des Directeurs Généraux est indéterminée, sauf décision différente de l'assemblée générale concernant le Président et/ou le (ou les) Directeur(s) Général(aux).

Les fonctions du Président et des Directeurs Généraux cessent par le décès, l'incapacité, la faillite personnelle ou l'interdiction de gérer, la démission ou la révocation de l'intéressé.

Le Président peut être révoqué à tout moment « *sur justes motifs* » par décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions des Articles 13.2 et 14.

Les Directeurs Généraux peuvent être révoqués à tout moment « *sur justes motifs* » par décision de l'assemblée générale statuant conformément aux dispositions des Articles 13.2 et 14.

Pouvoirs du Président et des Directeurs Généraux

12.2.1 Pouvoirs du Président

La Société est représentée à l'égard des tiers par le Président. Le Président 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 sous réserve des pouvoirs ou missions expressément attribués par la loi ou par les Statuts au Comité de Suivi et aux Associés, mais également des Décisions Clés, soumises à l'autorisation préalable du Comité de Suivi listées à l'Article 13.2.

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 ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des Statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des Statuts et du Pacte limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

12.2.2 Pouvoirs des Directeurs Généraux

12.2.3 Les pouvoirs du ou des Directeurs Généraux seront déterminés par le Président, après validation du Comité de Suivi. A défaut, à l'égard des tiers, sauf décision différente du Président mentionnée dans l'acte de nomination du ou des Directeurs Généraux, le ou les Directeurs Généraux sont investis des mêmes pouvoirs que ceux conférés au Président, y compris les pouvoirs de gérer ou engager à titre habituel la Société et représenter la Société à l'égard des tiers. Ils jouissent à ce titre de la qualité de représentants légaux de la Société.

12.2.4 Délégation

Le Président et tout Directeur Général, peut déléguer à toute personne, employée de la Société ou non, le pouvoir de direction ou d'administration de la Société, y inclus le pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers. La délégation de ses pouvoirs de façon partielle et occasionnelle à tous mandataires spéciaux qu'il avisera pour un ou plusieurs objets déterminés ne requerra pas cet accord.

12.3 Rémunération du Président et des Directeurs Généraux

Le Président et les Directeurs Généraux pourront percevoir une rémunération au titre de leurs fonctions, laquelle sera fixée par l'assemblée générale ordinaire des Associés statuant conformément aux dispositions des Articles 13.2 et 14 ainsi que toute modification de leur rémunération.

Les frais raisonnables qu'ils exposeront dans le cadre de leurs fonctions pourront par ailleurs leur être remboursés par la Société sur présentation de justificatifs dans la limite de l'enveloppe définie annuellement par l'assemblée générale ordinaire des Associés.

ARTICLE 13. COMITÉ DE SUIVI

13.1 Mission et pouvoirs du Comité de Suivi

13.1.1 Contrôle permanent

Le Comité de Suivi donne son avis sur les orientations de l'activité soumises par le Président et se prononce sur le budget annuel proposé par le Président.

Le Comité de Suivi donne en outre au Président et aux Directeurs Généraux les autorisations prévues par l'Article 13.2.

13.1.2 Rapport – Comptes

Le Président et/ou tout Directeur Général sera tenu de transmettre aux membres du Comité de Suivi les documents et informations visés dans le Pacte.

En outre, le Comité de Suivi est destinataire de tous les rapports émanant du Président et/ou de tout Directeur Général et des commissaires aux comptes destinés aux Associés.

13.1.3 Consultation des Associés par le Comité de Suivi

Le président du Comité de Suivi peut, à tout moment, prendre l'initiative de consulter la collectivité des Associés sur une matière de sa compétence. Dans ce cas, le Comité de Suivi rédige les projets de résolutions et les rapports soumis aux Associés.

13.2 Actes soumis à l'autorisation préalable du Comité de Suivi

A titre de mesure interne, les décisions visées en Annexe 13.2 des présents Statuts, relatives à la Société ou l'une quelconque de ses filiales directes et indirectes (les « **Filiales** ») (ensemble avec la Société, le « **Groupe** » ou les « **Sociétés du Groupe** ») ne pourront être prises par le Président ou les Directeurs Généraux ou la collectivité des associés qu'après avoir été préalablement autorisées par écrit par le Comité de Suivi, statuant conformément aux dispositions de l'Article 13.7 et aux règles de majorité stipulées en Annexe 13.2, des présents Statuts (ci-après les « **Décisions Clés** »).

13.3 Composition

Le Comité de Suivi est composé de trois (3) membres, nommés par décision de la collectivité des Associés, statuant à la majorité simple de l'ensemble des droits de vote de la Société en respectant les principes visés au Pacte.

Les membres du Comité de Suivi peuvent être des personnes physiques ou morales, associées ou non de la Société en respectant les principes visés au Pacte.

Les personnes morales nommées au Comité de Suivi peuvent désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Comité de Suivi en son nom propre. A défaut, le représentant légal de la personne morale est le représentant permanent.

Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

En cas de cessation des fonctions d'un membre du Comité de Suivi, celui-ci sera remplacé par décision de la collectivité des Associés en respectant les principes visés au Pacte.

13.4 Durée et cessation des fonctions de membres du Comité de Suivi

13.4.1 Durée et causes de cessation

Les membres du Comité de Suivi sont nommés pour une durée indéterminée, sauf décision différente de la collectivité des Associés.

Les fonctions de membre du Comité de Suivi cessent par le terme, le décès, la faillite, la démission ou la révocation de l'intéressé en respectant les principes visés au Pacte.

Ils peuvent être révoqués par décision de la collectivité des Associés, statuant à la majorité simple de l'ensemble des droits de vote de la Société, à tout moment, sans préavis et *ad nutum*, en respectant les principes visés au Pacte.

13.4.2 Désignation provisoire

Si, par suite d'une cessation de fonctions, un siège de membre du Comité de Suivi devient vacant dans l'intervalle de deux décisions collectives des Associés, le Comité de Suivi peut pourvoir provisoirement au remplacement par cooptation d'un candidat proposé par le président du Comité de Suivi dans les conditions prévues à l'alinéa suivant et dans le respect des principes visés du Pacte.

Les nominations provisoires de membres du Comité de Suivi sont soumises à la ratification de la plus prochaine délibération collective des Associés en respectant les principes visés au Pacte. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Comité de Suivi n'en demeurent pas moins valables.

S'il ne reste plus que deux (2) membres du Comité de Suivi en fonctions, les Associés doivent être immédiatement convoqués par les membres restants en vue de compléter le Comité de Suivi en respectant les principes visés au Pacte.

13.5 président du Comité de Suivi

Un président du Comité de Suivi, personne physique ou personne morale, est nommé parmi ses membres par décision du Comité de Suivi statuant à la majorité simple, en respectant les principes visés au Pacte.

La durée du mandat du président du Comité de Suivi correspond à celle de son mandat de membre du Comité de Suivi.

Le président du Comité de Suivi peut être révoqué par décision du Comité de Suivi statuant à la majorité simple, à tout moment et sans préavis.

Il aura voix prépondérante en cas de partage des voix.

13.6 Rémunération

Les membres du Comité de Suivi ne percevront pas de rémunération au titre de leurs fonctions.

Les membres du Comité de Suivi pourront être remboursés des frais et dépenses raisonnables qu'ils auront engagés dans le cadre de leurs fonctions (notamment frais de transport et d'hébergement), sur présentation de justificatifs et dans la limite de l'enveloppe définie annuellement par le Comité de Suivi.

13.7 Délibérations du Comité de Suivi - Procès-verbaux

13.7.1 Réunions - Convocations

Le Comité de Suivi se réunira sur convocation du Président, de l'un de ses membres (ou plus), ou du président du Comité de Suivi, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, au moins une fois par trimestre et autant de fois qu'il sera nécessaire pour délibérer sur les Décisions Clés de l'Article 13.2.

Sauf au cas où les membres du Comité de Suivi y renoncent à l'unanimité ou sont tous présents ou représentés, le Comité de Suivi ne pourra délibérer que s'il a été convoqué au moins huit (8) jours à l'avance, moyennant communication d'un ordre du jour, étant entendu que cette convocation pourra se faire par tout moyen permettant de s'assurer de la réception et de la prise de connaissance effective de ladite convocation par son destinataire, notamment par voie de courrier électronique. En cas d'envoi d'une convocation au cours du mois d'août, sauf compte tenu de l'urgence, le préavis minimum de huit (8) jours calendaires sera porté à trente (30) jours.

Le Président et les Directeurs Généraux de la Société seront invités à assister aux réunions du Comité de Suivi, ils participeront aux débats et pourront faire valoir leurs arguments, sans droit de vote (sauf stipulations contraires du Pacte). Le Comité de Suivi pourra inviter d'autres cadres du Groupe en accord avec le Président mais aussi tout tiers à la demande de ses membres, à assister aux réunions du Comité de Suivi, sans droit de vote. Ces derniers sont tenus à une obligation de réserve et de confidentialité.

Les réunions du Comité de Suivi pourront se tenir par tous moyens (notamment par des moyens de visioconférence ou de conférence téléphonique ou par signature par tous les membres d'un acte unanime, ou par échanges de courriers électroniques, au choix de son président) et en tout lieu.

13.7.2 Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation. Le Comité de Suivi peut toutefois valablement délibérer sur des sujets qui ne figurent pas dans l'ordre du jour lorsque tous ses membres sont présents ou représentés à la délibération.

13.7.3 Présidence des séances

Les séances du Comité de Suivi sont présidées par le président du Comité de Suivi ou, si le président du Comité de Suivi a donné mandat à un membre du Comité de Suivi pour le représenter, par le membre bénéficiant de ce mandat.

13.7.4 Quorum - Participation

Le Comité de Suivi délibérera valablement, sur première convocation, aux délibérations à condition que l'ensemble de ses membres participent ou sont représentés, en respectant les principes visés au Pacte. Si une réunion ne peut se tenir en raison du fait qu'un ou plusieurs membres du Comité de Suivi est absent ou non-représenté à cette réunion, une deuxième réunion du Comité de Suivi sera convoquée, sur le même ordre du jour, dans les meilleurs délais et au moins cinq (5) jours après la première réunion (et pour toute première réunion devant se tenir aux mois de juillet et août, quinze (15) jours après la première réunion), étant précisé toutefois qu'en cas d'urgence, la deuxième réunion pourra se tenir sans condition de délai dans le respect des dispositions du Pacte. Cette deuxième réunion et toute réunion ultérieure sur le même ordre du jour sera considérée comme

valablement constituée dès lors que les membres du Comité de Suivi présents et représentés représentent au moins la moitié des membres du Comité de Suivi.

La participation d'un membre du Comité de Suivi aux réunions du Comité de Suivi résulte soit de sa présence effective, soit de sa participation par voie de visioconférence ou de conférence téléphonique, soit par expression de sa position et/ou de son vote par courrier électronique ou par tout bulletin de vote par correspondance, soit de sa représentation par tout autre membre du Comité de Suivi, étant précisé que chaque membre du Comité de Suivi pourra disposer d'un ou plusieurs pouvoirs.

13.7.5 Nombre de voix - Majorité

Chaque membre du Comité de Suivi dispose d'une voix.

Dès lors que le quorum ci-avant est atteint, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés, sous réserve des règles de majorités spécifiques concernant les Décisions Clés telles que stipulées respectivement en Annexe 13.2.

Seront réputés présents pour le calcul de la majorité du Comité de Suivi, les membres du Comité de Suivi qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de conférence téléphonique ou par expression de leur position et/ou de leur vote par courrier électronique ou par tout bulletin de vote par correspondance conformément à l'Article 13.7.4.

13.7.6 Procès-verbaux - Registre

Il est établi une feuille de présence et un procès-verbal de toute délibération prise par le Comité de Suivi. Le Comité de Suivi peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Ces procès-verbaux doivent être établis et signés par le président de séance et un membre. Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre tenu au siège social.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président, par le président du Comité de Suivi, par les Directeurs Généraux ou par un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Chaque membre du Comité de Suivi a accès, sur simple demande, aux feuilles de présence et procès-verbaux des réunions du Comité de Suivi.

13.8 Censeurs

Le Comité de Suivi pourra en outre composé de censeurs, désignés dans les conditions du Pacte (« **Censeur(s)** »).

Les Censeurs s'ils sont désignés sont convoqués aux séances du Comité de Suivi auxquelles ils pourront assister, sans droit de vote dans les conditions du Pacte.

Le président du Comité de Suivi transmettra aux Censeurs s'ils sont désignés, de la même manière qu'aux membres du Comité de Suivi, les convocations à chacune de ces réunions.

Les Censeurs pourront être des personnes physiques ou morales et seront nommés pour une durée indéterminée.

Les fonctions de Censeur prennent fin par décès, incapacité pour le Censeur personne physique, dissolution ou mise en redressement judiciaire pour le censeur personne morale. Le Censeur peut

être révoqué *ad nutum* par décision du Comité de Suivi à tout moment et sans préavis. La révocation ne peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les Censeurs sont tenus à une obligation de réserve et de confidentialité.

Les Censeurs ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions. Toutefois, les frais raisonnables qu'ils exposeront dans le cadre de leurs fonctions seront remboursés par la Société sur présentation de justificatifs.

TITRE IV

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 14. DÉCISIONS DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIÉS

14.1 Décisions de la compétence des Associés

14.1.1 Conformément à l'article L. 227-19 du Code de commerce, les Associés sont seuls compétents pour prendre les décisions visées aux articles L. 227-13, L. 227-16 et L. 227-17 du Code de commerce, lesquelles sont prises à l'unanimité (le cas échéant, avec l'autorisation du Comité de Suivi en application de l'Article 13.2).

14.1.2 Les Associés présents ou représentés sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes (le cas échéant, avec l'autorisation du Comité de Suivi en application de l'Article 13.2) :

- (a) approbation des comptes annuels et, le cas échéant, consolidés de la Société et affectation des résultats ;
- (b) paiement de dividendes ou toute autre distribution autres que toute distribution de réserve qui relève par la Loi de la compétence du Président ;
- (c) approbation des conventions réglementées et des conventions visées aux articles L. 227-10 du Code de commerce et 18 des Statuts ;
- (d) nomination et révocation, renouvellement et remplacement, fixation de la rémunération du Président et/ou d'un ou des Directeurs Généraux de la Société, ainsi que les modalités d'exercice (y compris la cessation de leurs fonctions et sa rémunérations) sans préjudice de l'application des stipulations du Pacte ;
- (e) nomination et révocation, renouvellement et remplacement des membres du Comité de Suivi, ainsi que les modalités d'exercice (y compris la cessation de leurs fonctions) à l'exception de la fixation de leurs rémunérations sans préjudice de l'application des stipulations du Pacte ;
- (f) nomination et renouvellement des Commissaires aux comptes ;
- (g) adhésion à tout groupement ou autre entité pouvant entraîner la responsabilité solidaire et indéfinie de la Société ;
- (h) augmentation, réduction ou amortissement du capital et émission de toute valeur mobilière pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, sans préjudice de l'application des stipulations du Pacte ;

- (i) fusion, scission, apport partiel d'actif soumis au régime des scissions et dissolution de la Société ;
- (j) transformation de la Société ;
- (k) décision d'introduction en bourse de la Société ;
- (l) tout changement significatif de méthode comptable ou modification des règles de gouvernance de la Société ;
- (m) prorogation de la durée de la Société ;
- (n) modifications des Statuts autres que celles mentionnées à l'Article 3 ;
- (o) dissolution de la Société ;
- (p) les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés ; et notamment l'augmentation du capital par majoration du montant nominal des titres de capital autrement que par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission (art. L. 225-130, al. 2 du Code de commerce) ;
- (q) la mise en redressement ou en liquidation judiciaire de la Société ou à la désignation de tout mandataire judiciaire (dont notamment tout mandataire ad hoc et/ou conciliateur) et plus généralement tendant à toute procédure visée par le Livre VI du code de commerce ;
- (r) nomination du liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation de la Société ; et
- (s) toute autre décision relevant de leur compétence ou qui leur est soumise en vertu de la loi ou des Statuts.

14.2 Modalités des décisions collectives

14.2.1 Les Associés sont convoqués, ou simplement consultés, par le Président, le président du Comité de Suivi, par tout Associé.

14.2.2 Les Associés délibèrent valablement si les Associés représentant plus de 50% des droits de vote sont présents ou représentés sur première convocation, et sans condition de quorum sur deuxième convocation. Les décisions collectives sont prises en assemblées générales des Associés (les « **Assemblées** »), par consultation écrite, par téléconférence (ou par tout autre moyen de communication similaire), ou par acte unanime, au choix de l'initiateur de la consultation.

14.2.3 Les décisions collectives des Associés sont prises à la majorité simple de l'ensemble des droits de vote de la Société, sauf en ce qui concerne :

- (a) celles qui résultent du consentement de tous les Associés, exprimé dans un acte, et
- (b) celles visées à l'Article 14.1.1. et
- (c) celles relatives à toute fusion, scission, changement de forme sociale, dissolution de la Société

ou tout autre question pour laquelle l'unanimité est requise par le Code de commerce, qui ne pourront valablement délibérer que si les Associés de la Société présents ou représentés (ou ayant voté par correspondance en cas de vote par correspondance) représentent l'unanimité des droits de vote.

Toutefois, les décisions collectives des Associés de la Société, appelées à se prononcer sur toute décision relative à tout changement de forme sociale de la Société ou tout autre question pour laquelle l'unanimité est requise par le Code de commerce, ne pourront valablement délibérer que si les Associés de la Société présents ou représentés (ou ayant voté par correspondance) représentent l'unanimité des droits de vote.

- 14.2.4 Par exception, les Associés doivent statuer collectivement, sous forme d'assemblée générale, dans les six (6) mois qui suivent la clôture de l'exercice social, sur l'approbation des comptes de cet exercice, sauf si les Associés à l'unanimité décide que l'un ou l'autre des modes de consultation ci-avant est applicable dans le cadre de l'approbation des comptes sociaux de la Société.

En outre, les décisions relevant de la catégorie des Décisions Clés ne peuvent être soumises aux Associés qu'après le vote favorable du Comité de Suivi selon les règles de quorum et de majorité stipulées aux Articles 13.2 et 13.7.

- 14.2.5 Le ou les commissaires aux comptes sont convoqués aux Assemblées et sont informés, en même temps que les Associés, des Assemblées et autres modes de consultation des Associés.

14.3 Décisions de l'Associé Unique

- 14.3.1 L'Associé Unique exerce les pouvoirs dévolus par la loi et par les Statuts à la collectivité des Associés.

- 14.3.2 Les décisions de l'Associé Unique sont prises à l'initiative du Président, du président du Comité de Suivi ou de l'Associé Unique lui-même.

En outre, les décisions relevant de la catégorie des Décisions Clés ne peuvent être soumises aux Associés qu'après le vote favorable du Comité de Suivi selon les règles de quorum et de majorité stipulées aux Articles 13.2 et 13.7.

- 14.3.3 Lorsque la décision de l'Associé Unique est sollicitée par le Président ou le président du Comité de Suivi, et sauf renonciation par écrit de l'Associé Unique, une convocation est adressée, par tous moyens, à l'Associé Unique par le Président ou le président du Comité de Suivi dix (10) jours au moins avant la réunion projetée ; cette convocation porte indication des sujets devant être soumis à la décision de l'Associé Unique. En même temps que la convocation, les documents utiles à la prise de décision sont adressés ou mis à la disposition de l'Associé Unique.

- 14.3.4 Un procès-verbal des décisions prises par l'Associé Unique est établi par le Président ou le président du Comité de Suivi, selon le cas, et signé par l'Associé Unique.

14.4 Assemblée des Associés

- 14.4.1 Le Président, le président du Comité de Suivi, tout Associé, selon le cas, convoque les Associés par lettre simple ou courrier électronique au minimum dix (10) jours à l'avance sauf renonciation de l'ensemble des Associés, en indiquant la date, l'heure, le lieu en France et l'ordre du jour de l'Assemblée, l'Assemblée pouvant se réunir sans délai si tous les Associés sont présents ou représentés. En même temps que la convocation, et sauf renonciation par les Associés, les documents utiles à la prise de décision sont adressés ou mis à la disposition des Associés.

- 14.4.2 Chacun des Associés peut désigner le représentant de son choix (exclusivement un Associé ou un préposé d'un Associé) à l'effet de le représenter. Le nombre de pouvoirs dont peut disposer un Associé est illimité. Les pouvoirs sont donnés par tous moyens écrits.

- 14.4.3 Les Assemblées se réunissent au siège social de la Société ou en tout autre lieu en France déterminé dans la convocation. Elles peuvent également se tenir par visioconférence, ou par tous moyens de télécommunication, dans les conditions légales et réglementaires. Les Assemblées sont présidées par l'auteur de la convocation ou, en son absence, par un Associé spécialement délégué à cet effet par celui-ci. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son président.
- 14.4.4 A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Cette feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et tous formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte dans les mêmes conditions que les procès-verbaux et mentionne, le cas échéant, le nom des Associés participant à la séance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.
- 14.4.5 Un procès-verbal des décisions des Associés rédigé en français est établi, daté et signé par le Président ou en son absence le président du Comité de Suivi, selon le cas, dans les meilleurs délais, quel que soit le mode de consultation choisi. Ce procès-verbal doit être également signé par un secrétaire choisi par l'Associé (autre que le Président ou le président du Comité de Suivi s'il est l'auteur de la convocation) représentant le plus grand nombre d'actions. Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre tenu au siège social.

14.5 Résolutions écrites

Sous réserve des exceptions stipulées aux Statuts, les décisions peuvent également être adoptées sans réunion en Assemblée, par consentement écrit des Associés. Le texte des résolutions proposées est adressé, par la personne qui a pris l'initiative de la consultation des Associés, conformément aux stipulations de l'Article 14.4.1, à chaque Associé et, pour information et lorsqu'il en a été désigné un, au Commissaire aux comptes et à la Société par lettre simple, courrier électronique ou tout autre moyen permettant d'établir une preuve d'envoi et de réception.

Les Associés disposent d'un délai de dix (10) jours à compter de la réception du texte des résolutions pour signer le texte des résolutions qu'ils approuvent et le renvoyer à la personne qui a pris l'initiative de la consultation par lettre simple ou courrier électronique ou tout autre moyen permettant d'établir une preuve d'envoi et de réception. Tout Associé n'ayant pas fait parvenir sa réponse dans le délai mentionné ci-dessus sera considéré comme ayant refusé la ou les résolutions concernées.

La date de la dernière résolution écrite reçue permettant d'atteindre la majorité et, le cas échéant, les approbations spécifiques requises pour l'adoption de la résolution, sera considérée comme la date d'adoption de la résolution concernée.

Pendant le délai de réponse, chaque Associé peut exiger toute explication complémentaire de la personne qui a pris l'initiative de la consultation des Associés ou du Président de la Société.

Les preuves d'envoi et de réception du texte des résolutions et les copies en retour de ces résolutions dûment signées par les Associés comme indiqué ci-dessus seront conservées au siège social.

14.6 Acte unanime

Toute décision de la compétence des Associés peut également résulter, en l'absence d'assemblée, du consentement de tous les Associés, exprimé dans un acte écrit, rédigé en français et signé par tous les Associés. Cet acte est ensuite consigné dans le registre officiel des délibérations des Associés.

ARTICLE 15. DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

15.1 Rapports - Informations

Quel que soit le mode de consultation, chaque Associé a le droit d'obtenir le texte des décisions soumises à son approbation ainsi que les documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur le texte desdites décisions et en particulier outre les informations et documents stipulés au Pacte, les rapports du Président et le cas échéant du Comité de Suivi, du Commissaire aux comptes ou de commissaires nommés spécialement à cet effet, dans les cas où la loi impose leur préparation.

Les Associés ont en outre accès, sur simple demande, aux feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives des Associés.

15.2 Délais

Lorsque la loi n'impose aucun délai pour la présentation ou la mise à disposition d'un rapport, celui-ci est communiqué ou selon le cas, selon les dispositions du Pacte, tenu à disposition des Associés à la date de la convocation pour les Assemblées ou de la consultation des Associés dans les autres cas. Dans le cas contraire, le droit de communication du rapport du Commissaire aux comptes ou du commissaire nommé spécialement s'exerce dans les délais fixés par la loi.

Dans tous les cas, les informations et documents auxquels les Associés ont droit dans le cadre de leur droit à l'information leur sont communiqués immédiatement sur première demande de leur part.

15.3 Renonciation à l'information

Quel que soit le mode de consultation, les Associés peuvent renoncer à la mise à disposition de l'information si tous les Associés sont présents ou représentés et qu'ils se déclarent suffisamment informés pour délibérer.

TITRE V

COMPTES – RESULTATS DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 16. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} octobre d'une année considérée et finit le 30 septembre de l'année consécutive à l'année considérée.

Exceptionnellement, l'exercice clos le 30 septembre 2021 aura une durée de 3 mois, commençant à courir le 1^{er} juillet 2021 pour se terminer le 30 septembre 2021.

ARTICLE 17. AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les Associés statuent sur les comptes de l'exercice et décident de l'affectation du bénéfice distribuable dans les conditions fixées par la loi, après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable et sous réserve de l'approbation préalable du Comité de Suivi dans les conditions visées à l'article 13.2 ci-dessus, de sa distribution, en totalité ou en partie, ou de son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont ils règlent l'affectation et l'emploi et en tout état de cause dans le respect des droits particuliers attachés aux Actions de Préférence tels que décrits aux Articles 9 et 10 et en Annexe 1 des Statuts.

Sous réserve de ce qui est dit aux Articles 9 et 10 et en Annexe 1 des Statuts, la part de chaque Associé dans les bénéfices ainsi que sa contribution aux pertes sont proportionnelles à sa quotité dans le capital social.

En outre, la décision des associés peut, sous réserve de l'approbation préalable du Comité de Suivi dans les conditions visées à l'Article 13.2 ci-dessus, décider la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués et en tout état de cause dans le respect des droits particuliers attachés aux Actions de Préférence tels que décrits aux Articles 9 et 10 et en Annexe 1 des Statuts. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Sous ces réserves, la décision des associés ou, à défaut, le Président, fixe les modalités de paiement des dividendes.

Les pertes, s'il en existe, sont après approbation des comptes par la collectivité des Associés ou l'Associé Unique, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

En cas de réduction de capital motivée par des pertes réalisée par rachat d'actions, celle-ci sera supportée par l'ensemble des Associés, sans distinction selon la catégorie de Titres détenus par eux.

TITRE VI

CONTROLE

ARTICLE 18. CONVENTIONS REGLEMENTEES

18.1 Sans préjudice des dispositions de l'Article 13.2, le Président doit aviser le ou les commissaires aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le Président, l'un des Directeurs Généraux, l'un des membres du Comité de Suivi ou l'un des Associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dans le délai d'un mois à compter de la conclusion desdites conventions.

Les commissaires aux comptes présentent aux Associés un rapport sur ces conventions. Les Associés statuent chaque année à l'occasion de l'Assemblée d'approbation des comptes sur ce rapport.

18.2 Si la Société ne comprend qu'un seul Associé, la procédure prévue ci-dessus ne s'applique pas. Dans ce cas, les conventions intervenues entre la Société et les dirigeants sont simplement mentionnées au registre des décisions sociales.

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

18.4 Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales dont la liste est, sauf pour celles qui en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties, communiquée aux commissaires aux comptes.

18.5 Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président, aux Directeurs Généraux et aux membres du Comité de Suivi.

ARTICLE 19. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la Société est effectué, le cas échéant, par un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions fixées par la loi ou les règlements.

Ils sont nommés, le cas échéant, pour une durée de trois (3) ou six (6) exercices, selon le cas, et exercent leurs fonctions dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à venir.

Les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le commissaire nommé par décision collective des Associés en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

ARTICLE 20. REPRESENTATION SOCIALE

Les membres de la délégation du personnel du comité social et économique, s'il en existe un, exercent les droits prévus par les articles L. 2312-72 à L. 2312-77 du Code du travail auprès du Président ou de tout Directeur Général.

Le comité social et économique doit être informé des décisions collectives dans les mêmes conditions que les Associés.

Les demandes d'inscription des projets de résolutions présentées par le comité social et économique doivent être adressées par un représentant du comité au Président au siège social de la Société, à l'attention du Président, par courrier électronique avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'établir une preuve de réception, et doivent être accompagnées du texte des projets de résolutions. Elles doivent être reçues au siège social cinq (5) jours au moins avant la date fixée pour la décision des Associés. Le Président sera compétent pour décider si la proposition de résolution est soumise à la collectivité des Associés ou selon l'une des autres formes prévues à l'Article 14.

TITRE VII

DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 21. DISSOLUTION

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, et sous réserve du respect des dispositions de l'Article 13.2, la collectivité des Associés règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

En outre, la Société est dissoute dans les cas prévus par la loi ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision de l'associé unique ou des associés.

La décision 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 les associés peuvent autoriser le Liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des actions et est réparti entre les associés dans les conditions visées aux Statuts et en tout état de cause dans le respect des droits particuliers attachés aux Actions de Préférence tels que décrits aux Articles 9 et 10 et en Annexe 1 des Statuts.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés dans la limite 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 22. CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de la liquidation, soit entre les Associés et les mandataires sociaux de la Société, soit entre les Associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ANNEXE 1

TERMES ET CONDITIONS DES ACTIONS DE PRÉFÉRENCE

A moins qu'ils ne soient directement définis aux présentes, les termes et expressions commençant par une majuscule, qu'ils soient utilisés au singulier ou au pluriel, ont le sens qui leur est attribué par les définitions figurant aux Statuts ou au 1. « Définitions » ci-après.

Les Actions de Préférence bénéficieront en complément des droits attachés par la loi, le Pacte et les Statuts aux actions ordinaires en ce comprises les AO, à titre permanent, des droits et préférences décrits ci-après :

1. Définitions

« **Actions** » signifie les actions ordinaires en ce comprises les AO et les Actions de Préférence émises ou à émettre par la Société.

« **Action(s) de Préférence** » signifie la ou les actions de préférence converties et/ou émises ou à convertir et/ou à émettre par la Société.

« **AO** » signifie une ou des actions ordinaires émises ou à émettre par la Société.

« **Investissement** » signifie la souscription des Actions et des OC1 et des OC2 avec effet à compter respectivement de la date de la souscription des Actions, des OC1 et des OC2.

« **Affilié** » signifie, s'agissant d'une Entité, i) toute Entité qui, directement ou indirectement, à travers un ou plusieurs intermédiaires, Contrôle, est Contrôlée par ou est sous le Contrôle d'une telle Entité, ii) toute Entité gérée ou Contrôlée par la même société de gestion que cette Entité (ci-après la « **Société de gestion de l'Entité** ») ou par une société de gestion Contrôlée par la Société de Gestion de l'Entité (pour les besoins des présentes, un fonds d'investissement sera considéré comme contrôlé par sa société de gestion) et iii) toute Entité gérée par la Société de Gestion de l'Entité ou toute Entité qui est Contrôlée directement ou indirectement par une Entité qui est gérée ou conseillée par la Société de Gestion de l'Entité ou toute Entité qui Contrôle directement ou indirectement une Entité gérée ou conseillée par la Société de Gestion de l'Entité étant précisé que pour les besoins des présentes les Entités du Groupe ne pourront être considérées comme des Affiliés des Associés.

« **Associé** » désigne les titulaires d'Actions de la Société.

« **Contrôle** » signifie la détention, directement ou indirectement, y compris en vertu d'un contrat, de plus de 50% du capital social et des droits de vote d'une Entité ou a la signification qui lui est donnée à l'article L. 233-3 du Code de Commerce (à l'exclusion du III), étant précisé qu'un general partner ou une société de gestion d'un fonds d'investissement ou d'un fonds commun de placement à risques est réputé contrôler ledit fonds pour les besoins de la présente définition, les termes « **Contrôlé** » et « **Contrôlant** » étant entendus par référence à la notion ainsi définie de Contrôle.

« **Décassements** » signifie (pour les besoins des présentes, sans double comptabilisation), l'ensemble des sommes en numéraire (payées par versement d'espèce ou par compensation de créance(s)), tout apport en nature, ou tout autre procédé de financement, versé par chacun des Associés (pris individuellement) en relation avec son Investissement au titre (i) de la souscription, de l'acquisition ou de l'exercice de Titre(s) donnant accès ou non, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme au capital social de toute Entité du Groupe (y compris le nominal et toute prime d'émission) et/ou (ii) de tous prêts accordés par tout Associé (pris

individuellement) à toute Entité du Groupe, sous quelque forme que ce soit en ce compris toute créance en compte courant d'Associés ou obligation simple ou composée émise par toute Entité du Groupe et de tout autre procédé de financement par l'Associé considéré (pris individuellement) de toute Entité du Groupe, et d'une manière générale lié à l'Investissement à compter du 1^{er} Décaissement (ce dernier inclus dans la comptabilisation du montant total des Décaissements) jusqu'à la date de cession du dernier Titre de la Société détenu par l'Associé concerné (incluse). Un même flux ne pourra venir à la fois en déduction d'un Encaissement et en augmentation d'un Décaissement et réciproquement. Nonobstant toute clause contraire, il est en outre convenu que les Décaissements n'incluront en aucunas des flux, quels qu'en soient la nature et l'objet, payés par tout Associé (pris individuellement) dans le cadre d'un « Transfert Libre » au titre du Pacte.

Les flux entre un Associé et ses Affiliés (autre qu'une Entité du Groupe) ne seront pas considérés comme des Décaissements.

« **Encaissement** » signifie (pour les besoins des présentes, sans double comptabilisation), à compter de la date du premier Décaissement (incluse) jusqu'à la date de cession du dernier Titre de la Société détenu par l'Associé concerné (incluse) les sommes effectivement et définitivement encaissées par chacun des Associés (chacun pris individuellement) en relation avec son Investissement et au titre des Décaissements effectués par lui et notamment (a) toutes les sommes effectivement perçues en nature et/ou en numéraire (payées par versement d'espèce ou par compensation) au titre (i) de l'ensemble des Titres donnant accès ou non, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme au capital social de toute Entité du Groupe (y compris le nominal et toute prime d'émission) souscrits et/ou acquis par l'Associé considéré (pris individuellement) (y compris le nominal et toute prime d'émission, distribution de dividendes ou de réserves, réduction de capital, boni de liquidation etc.) et/ou (ii) de tout remboursement (en principal et intérêt) de prêt accordé par tout Associé (pris individuellement) à toute Entité du Groupe, sous quelque forme que ce soit en ce compris de toute créance en compte courant d'Associés ou obligation simple ou composée émise par la Société et (b) tous produits de l'ensemble des Transferts des Titres de toute Entité du Groupe détenu, ou de toute créance détenue, par l'Associé considéré (pris individuellement), étant précisé que ces produits de Transfert sont nets des Frais. Nonobstant toute clause contraire, il est en outre convenu que les Encaissements n'incluront en aucunas des flux, quels qu'en soient la nature et l'objet, payés par un Associé dans le cadre d'un « Transfert Libre » au titre du Pacte. Un même flux ne pourra venir à la fois en déduction d'un Encaissement et en augmentation d'un Décaissement et réciproquement.

« **Entité** » signifie toute personne physique ou morale, joint-venture, fonds d'investissement de capital-risque, fonds professionnels de capital investissement, ou tout autre fonds d'investissement ou entité, ayant la personnalité morale ou non.

« **Fait Déclencheur** » signifie pour toute Entité du Groupe (i) toute décision par tout organe social en faveur de la distribution de toute Somme Distribuable et/ou en faveur de toute réduction du capital social (autrement qu'une réduction de capital motivée par des pertes) et/ou (ii) tout Transfert immédiat et différé de tout ou partie des Titres (hors Transfert Libre), (iii) la liquidation ou la dissolution.

« **Frais** » signifie désigne les frais, débours, honoraires, commissions raisonnables liés au Fait Déclencheur en ce compris les honoraires des conseils extérieurs, dans l'intérêt de l'ensemble des Associés concernés par le Fait Déclencheur et mandatés avec l'accord de chacun desdits Associés, dès lors qu'ils sont directement liés au Fait Déclencheur, à l'exclusion de tous frais incombant à la Société.

« **Fusion** » a le sens qui lui est donné au paragraphe 2. b) ci-après.

« **Groupe** » signifie, ensemble, la Société et toutes les sociétés et participations Contrôlées par elle.

« **Introduction en Bourse** » signifie l'admission des Actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé ou organisé.

« **Investissement** » désigne l'investissement réalisé par chaque Associé dans la Société et/ou une des sociétés du Groupe au titre du financement de l'Investissement et/ou la souscription de tous Titres desdites sociétés ou de tout financement (quelle que soit sa forme) apporté ultérieurement directement par l'Associé considéré à la Société et/ou une des sociétés du Groupe.

« **Montant TRI12** » signifie la portion de la Plus-Value qui permet à un Associé considéré (pris individuellement) de réaliser un TRI de 12% sur son investissement dans la Société.

« **Montant TRI15** » signifie la portion de la Plus-Value qui permet à un Associé considéré (pris individuellement) de réaliser un TRI de 15% sur son investissement dans la Société.

« **Montant TRI18** » signifie la portion de la Plus-Value qui permet à un Associé considéré (pris individuellement) de réaliser un TRI de 18% sur son investissement dans la Société.

« **Plus-Value** » signifie le prix, contrepartie ou produit total devant être perçu par un Associé au titre de l'ensemble des Faits Déclencheurs (après déduction du montant des Frais considérés attachés à chaque Fait Déclencheur) et correspondant (a) à la différence positive entre les Encaissements et les Décaissements effectués par l'Associé considéré et,(b) en cas de liquidation amiable ou judiciaire de toute Entité du Groupe, à l'actif net de liquidation.

« **Somme Distribuible** » signifie (i) toute somme distribuible par la Société de quelque nature qu'elle soit dividendes, acomptes sur dividendes (sous réserve de l'existence d'un bénéfice distribuible, tel que déterminé par les dispositions des articles L. 232-11 et L. 232-12 du Code de commerce), réserves de toute nature en ce comprises prélevées sur le compte « *Prime d'émission* », paiements d'intérêts, de nominal, remboursement de principal, toute somme distribuible par la Société à titre de réduction de capital, tout boni de liquidation en cas de liquidation amiable ou judiciaire de la Société, etc.) et/ou (ii) le prix de Transfert des titres de la Société dans le cas de tout Transfert de titres de la Société.

« **Titres** » désigne tout Titre (au sens qui lui est donné à l'Article 11.1 des Statuts) émis ou qui sera émis au profit d'un Associé.

« **TRI** » désigne pour chaque Associé considéré (pris individuellement) le taux de rendement interne annuel déterminé sur la base de la chronique, à compter de l'Investissement, des Décaissements et des Encaissements effectués par l'Associé considéré entre le premier Décaissement considéré inclus et le dernier Encaissement (inclus) au titre duquel le TRI est calculé, soit le résultat de la formule suivante :

$$\sum_{i=0}^n \frac{F_i}{(1 + TRI)^{\frac{i}{365}}} = 0$$

La fonction TRI.PAIEMENTS (ou XIRR) d'Excel est réputée permettre le calcul du TRI.

où :

Fi désigne un Décaissement (négatif) ou un Encaissement (positif) « i » le nombre de jours après la date du Décaissement et/ou de l'Encaissement du flux Fi considéré.

n désigne le nombre total de jours écoulés entre la date du premier Décaissement (incluse) et la date du dernier Encaissement (incluse) au titre duquel le TRI est calculé.

Il est rappelé que le TRI est calculé à la date de cession du dernier Titre de la Société détenu par l'Associé concerné (incluse).

2. Partage de Plus-Value

A titre liminaire, de convention expresse, les AO détenues par l'Associé titulaire d'Actions de Préférence seront exclues du calcul de partage de Plus-Value.

Les Actions de Préférence bénéficieront, outre leurs droits pari-passu au prorata de la participation au capital social de la Société (sur une base diluée), d'un droit préférentiel sur la Plus-Value à percevoir par les Associés, dans les conditions ci-après et ce dans les limites du Pacte :

a) Rémunération exclusivement en numéraire

La Plus-Value à percevoir donnera lieu à la répartition suivante entre les Associés selon l'atteinte selon le cas du Montant TRI12 et/ou du Montant TRI15 et/ou du Montant TRI 18 :

- i) A défaut d'atteinte du Montant TRI12, la Plus-Value de chaque Associé (pris individuellement) sera distribuée *pari passu* entre les Associés au regard de leurs Titres au prorata de la quote-part du capital social de la Société auquel ils correspondent (sur une base pleinement diluée) ;
- ii) En cas d'atteinte du Montant TRI12, la portion de la Plus-Value de chaque Associé (pris individuellement) égale ou supérieure au Montant TRI12 et inférieure au Montant TRI15 sera répartie comme suit :
 - 90% de cette portion de la Plus-Value, aux Associés sur une base *pari passu* au regard de leurs Titres au prorata de la quote-part du capital social de la Société auquel ils correspondent (sur une base pleinement diluée) ; et
 - 10% de cette portion de la Plus-Value de chaque Associé (pris individuellement) au profit des Associés titulaires des Actions de Préférence et entre ces derniers au prorata des Actions de Préférence détenues par chacun de ces derniers ;
- iii) En cas d'atteinte du Montant du Montant TR15, la portion de la Plus-Value de chaque Associé (pris individuellement) égale ou supérieure au Montant TRI15 et inférieure au Montant TRI18 sera répartie comme suit :
 - 80% de cette portion de la Plus-Value, aux Associés sur une base *pari passu* au regard de leurs Titres au prorata de la quote-part du capital social de la Société auquel ils correspondent (sur une base pleinement diluée) ; et
 - 20% de cette portion de la Plus-Value de chaque Associé (pris individuellement) au profit des Associés titulaires des Actions de Préférence et entre ces derniers au prorata des Actions de Préférence détenues par chacun de ces derniers ;

- iv) En cas d'atteinte du Montant du Montant TR18, la portion de la Plus-Value de chaque Associé (pris individuellement) supérieure au Montant TRI18 sera répartie comme suit :
- 70% de la portion de la Plus-Value, aux Associés sur une base pari passu au regard de leurs Titres au prorata de la quote-part du capital social de la Société auquel ils correspondent (sur une base pleinement diluée) ; et
 - 30% de la portion de la Plus-Value de chaque Associé (pris individuellement) au profit des Associés titulaires des Actions de Préférence et entre ces derniers au prorata des Actions de Préférence détenues par chacun de ces derniers ;

étant précisé que dans le cas où la Plus-value est égale à zéro, la valeur d'une Action de Préférence sera égale à la valeur d'une AO.

En outre, dans l'hypothèse où le Transfert ne porterait pas sur 100% des Titres de la Société, pour la répartition prévue ci-dessus (a) en cas de Transfert concomitant d'AO et d'Actions de Préférence, la valeur des Actions de Préférence objet du Transfert sera égale pour chaque Action de Préférence à (i) la valeur d'une AO Transférée multipliée par le nombre d'Actions de Préférence Transférées dans le cadre du Transfert considéré, augmentée (ii) de la Plus-Value à percevoir à raison d'une AO selon la règle de répartition stipulée aux paragraphes i) à iv) multipliée par le nombre d'Actions de Préférence Transférées et (b) à défaut de Transfert d'Actions de Préférence seule la Plus-Value à percevoir selon la règle de répartition stipulée aux paragraphes i) à iv) sera due aux Associés titulaires d'Actions de Préférence multipliée par le nombre d'AO Transférées dans le cadre du Transfert considéré.

b) Rémunération exclusivement en titres (notamment en cas de fusion) – répartition du prix

De même, en cas d'apport du capital de la Société à une Partie ou à un Tiers, ou d'absorption de la Société par voie de fusion (y compris par voie d'échange de titres) (l'une et l'autre opération étant ci-après désignées « **Fusion** ») (la société bénéficiaire de l'apport ou absorbante étant ci-après désignée l'« **Absorbante** »), les actions émises par l'Absorbante (ci-après désignées les « **Actions de Fusion** ») en échange des Titres détenus par les Parties participant à la Fusion seront réparties conformément aux règles prévues au paragraphe 2. a) ci-dessus.

Les Parties conviennent qu'elles s'organiseront de bonne foi afin que le titulaire des Actions de Préférence reçoive le nombre d'Actions de Fusion correspondant à ce qu'il percevrait si les règles prévues au paragraphe 2. a) ci-dessus pouvaient être appliquées.

c) Offre rémunérée en numéraire et titres - Répartition du prix :

En cas de rémunération partiellement en numéraire et partiellement en titres de capital, si l'Associé titulaire d'Actions de Préférence en fait la demande la partie numéraire sera affectée prioritairement au titulaire des Actions de Préférence, dans le cadre de son droit de préférence du paragraphe 2. a) ci-dessus, sous cette exception, les principes de répartition des paragraphes 2 a) et 2 b) ci-dessus du présent article s'appliqueront *mutatis mutandis*.

d) Evaluation de la contrepartie non numéraire

En cas de Fusion, le prix ou la valeur de marché de chaque Action de Fusion sera déterminé par le Président et approuvé par le titulaire des Actions de Préférence préalablement à l'approbation du traité de fusion. A défaut la Société aura l'obligation de désigner immédiatement un Expert dans les conditions de l'Article 1592 du Code Civil aux fins d'évaluation de l'Absorbante et de la Société et de détermination de la valeur de marché d'une Action de Fusion dans le cadre de la mise en œuvre du

présent article. Les Parties seront liées par les conclusions et évaluations de l'Expert qui devra s'efforcer de remettre ses conclusions dans les trente (30) jours de sa désignation, ce dernier devant réaliser sa mission dans le respect du principe du contradictoire et devra appliquer les méthodes décrites aux présentes.

e) Liquidation

La cession de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs immobilisés de la Société (à l'exception de toute cession intra-Groupe) sera réputée constituer une liquidation de la Société et, en conséquence, les stipulations des paragraphes a) à d) ci-dessus s'appliqueront *mutatis mutandis*, étant précisé que dans le cas d'une telle cession d'actifs immobilisés, il sera procédé dans les quatre-vingt-dix (90) jours de réalisation de ladite opération à la distribution par la Société aux Associés de l'intégralité des sommes ou biens reçus en contrepartie de la cession des actifs nette des Frais, par voie de distribution de dividendes, de remboursement de prime, de réduction de capital, de liquidation ou par tout autre moyen, chacun des Associés s'engageant à prendre toutes mesures à cet effet.

Pour l'application du présent article, les Parties s'engagent, dans le cadre de toute prise de contact avec un ou plusieurs acquéreur(s) potentiel(s) dans le cas d'un Transfert d'actifs immobilisés de la Société susceptible de déclencher l'application du présent article, à informer ledit acquéreur potentiel de l'existence et du contenu du présent article ainsi que des modalités spécifiques de paiement du prix de cession qui en résultent.

Pour l'application du présent article, les Associés de la Société s'engagent dans le cas d'un transfert d'actifs de la Société ou de toute opération équivalente, à rétrocéder au titulaire des Actions de Préférence une quote-part du produit perçu dans les conditions visées au 2. a) ci-avant.

Le titulaire des Actions de Préférence supportera les impôts et charges (y compris la TVA, le cas échéant) liés à la perception de ce(s) montant(s) au titre de son *Carried Interest*.

3. Droit de vote

A chaque Action de Préférence est attaché un droit de vote.

4. Conversion des Actions de Préférence

Le titulaire d'Actions de Préférence peut demander la conversion en actions ordinaires de tout ou partie des Actions de Préférence, sur la base d'une action ordinaire pour une Action de Préférence.

Les Actions de Préférence ainsi converties en actions ordinaires perdront à la date de leur conversion, l'ensemble des droits et titres qui leur sont ainsi spécifiquement attachés. La conversion des Actions de Préférence en actions ordinaires emportera automatiquement renonciation des associés au droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires nouvelles résultant de la conversion. Le Président constatera à tout moment de l'exercice en cours et avant la première assemblée des associés suivant la clôture de cet exercice, le nombre des actions ordinaires issues de la conversion des Actions de Préférence intervenue au cours de l'exercice écoulé et apportera aux statuts de la Société les modifications nécessaires concernant la répartition du capital social et le nombre de titres qui le compose.

5. Autres caractéristiques des Actions de Préférence

Les Actions de Préférence sont soumises à toutes les dispositions statutaires et celles du Pacte et sont assimilés aux actions existantes. Les Actions de Préférence sont créées à titre permanent et émises exclusivement sous la forme nominative. Les droits consentis aux Actions de Préférence étant attachés aux actions et non à leurs titulaires, ils bénéficieront aux titulaires successifs desdites Actions de Préférence. Le Transfert des Actions de Préférence s'effectuera conformément aux dispositions législatives, réglementaires et contractuelles applicables aux Titres et conformément aux Statuts et au Pacte.

Les droits des titulaires des Actions de Préférence seront représentés par une inscription en compte à leur nom dans les registres de la Société et dans les fiches individuelles d'associés.

Sans préjudice des dispositions des Statuts et du Pacte, en cas d'augmentation de capital en numéraire, ou d'émission de valeurs mobilières donnant droit à des actions par conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, les actions nouvelles obtenues par voie d'exercice du droit préférentiel de souscription ou de droits ou bons de souscription attachés aux Actions de Préférence, seront obligatoirement des Actions de Préférence, auxquelles seront attachés les mêmes droits et privilèges définis aux Statuts et à la présente Annexe, tandis que les actions nouvelles obtenues par voie d'exercice du droit préférentiel de souscription ou de droits ou bons de souscription attachés aux actions ordinaires seront obligatoirement des actions ordinaires. En cas de distribution gratuite d'actions nouvelles aux associés par suite d'incorporation au capital social de réserves, bénéfices ou primes d'émission, et sans préjudice de l'application de la répartition préférentielle visée aux Statuts et à la présente Annexe, les actions attribuées en vertu des droits attachés aux actions d'une catégorie (actions ordinaires, actions de préférence), seront elles-mêmes des actions de la même catégorie. Ainsi, les titulaires d'Actions de Préférence recevront obligatoirement des nouvelles actions de préférence de même catégorie que celles initiales auxquelles seront attachés les mêmes droits et privilèges définis aux Statuts et au Pacte et à la présente Annexe, et les titulaires d'actions ordinaires recevront obligatoirement des nouvelles actions ordinaires.

6. Protection des titulaires d'Actions de Préférence

Les droits attachés aux Actions de Préférence ne pourront être modifiés que si cette modification est décidée par l'Assemblée Générale des associés statuant à la majorité prévue aux Statuts, après approbation par l'assemblée spéciale des titulaires d'Actions de Préférence statuant à dans les conditions de quorum et de majorité et selon les modalités prévues à l'article L. 225-99 du Code de commerce.

Toute opération susceptible d'avoir une incidence, directe ou indirecte, défavorable sur les droits attachés aux Actions de Préférence devra impérativement recueillir l'accord préalable des titulaires d'Actions de Préférence de cette catégorie, réunis à cet effet en assemblée spéciale statuant dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 225-99 du Code de commerce, et notamment, mais pas limitativement :

- toute augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou tous autres Titres donnant accès, de manière immédiate ou différée, au capital de la Société ;
- toute émission, avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'actions de préférence ou de Titres de capital donnant droit, de manière immédiate ou différée, à des actions de préférence ;

- tout amortissement de capital ou toute réduction de capital en ce comprise toute réduction de capital non motivée par des pertes ;
- toute opération de fusion, scission, apport partiel d'actifs, échange d'actif, rapprochement, que la Société soit absorbante, absorbée, scindée, bénéficiaire d'une scission ou d'un apport partiel d'actif ou apporteuse et toute modification de la répartition de bénéfices par la création de nouvelles actions de préférence.

Les titulaires d'Actions de Préférence bénéficieront en tout état de cause de la protection prévue par les dispositions légales et réglementaires et notamment par les articles L. 228-17 et L. 225-99 du Code de commerce.

L'assemblée spéciale des titulaires d'Actions de Préférence d'une même catégorie délibère et statue dans les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article L. 225-99 du Code de commerce, étant précisé que les modalités de convocation et de tenue des assemblées spéciales seront analogues à celles applicables à la collectivité des associés en application des présents Statuts.

7. Droit d'extension des avantages particuliers

Dans le cas où un Tiers ou un Associé autre que le titulaire des Actions de Préférence apporterait un concours à la Société sous quelque forme que ce soit, matérialisé par des Titres, ces derniers seraient des AO.

Dans le cas où le titulaire d'Actions de Préférence apporterait un concours à la Société sous quelque forme que ce soit, matérialisé par des Titres ces derniers relèveraient de la catégorie des Actions de Préférence et bénéficieraient des avantages et droits particuliers stipulés aux présentes.

8. Contestation du calcul ou du partage de la Plus-Value ou du calcul de l'un ou des Montant TRI12, Montant TRI15, Montant TRI18 ou encore du calcul du TRI

Dans l'hypothèse où les Associés autres que les titulaires d'Actions de Préférence décideraient de notifier leur intention de contester le montant des sommes à rétrocéder au titre des Actions de Préférence retenu par les Titulaires d'Actions de Préférence et calculé conformément à la présente Annexe des Statuts (la « **Contestation** »), les Associés concernés tenteront de résoudre de bonne foi leur différend à l'amiable.

Dans le cas où les titulaires d'Actions de Préférence et les Associés ayant notifié leur Contestation n'arriveraient pas à résoudre de bonne foi leur différend à l'amiable dans un délai de quinze (15) jours après la date à laquelle une contestation est faite, un tiers expert (qui sera une banque d'affaires ou un cabinet de conseils spécialisé dans les opérations de fusions/acquisitions ou de restructurations) indépendant des Associés et de la Société, sera désigné en application de l'article 1592 du Code civil d'un commun accord entre les Associés concernés ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Commerce de Paris statuant comme en matière de référé saisi à la requête du titulaire d'Actions de Préférence ou de tout autre Associé le plus diligent. La décision du tiers expert sera définitive et liera les Associés, sauf erreur grossière. Dans le cas où le calcul par l'expert du montant de la rétrocession à réaliser au profit des titulaires d'Actions de Préférence diffère du montant retenu par les titulaires d'Actions de Préférence, (a) un complément de prix serait dû par les Associés autres que les titulaires d'Actions de Préférence (au prorata de la quote-part des Actions détenues par chacun d'eux) aux titulaires d'Actions de Préférence correspondant à la différence entre le montant au titre des Actions de Préférence perçu et le montant qui aurait dû être rétrocédé, ou (b) un ajustement de prix serait dû par les Associés titulaires des Actions de Préférence aux Associés autres que les titulaires d'Actions

de Préférence (au prorata de la quote-part des Actions détenues par chacun d'eux) correspondant à la différence entre le montant au titre des Actions de Préférence et le montant qui aurait dû être rétrocédé, cette somme devant être versée dans les quinze (15) jours de la remise par le tiers expert de son rapport.

ANNEXE 13.2

Liste des décisions nécessitant l'accord du Comité de Suivi prises à la majorité spécifique visée dans le Pacte

Les décisions, mesures ou actions suivantes ne peuvent être prises ou mises en œuvre par le Président, par le(s) Directeur(s) Général(aux) de la Société ni par toute décision collective des Associés, ni au niveau de la Société ni au niveau de chacune des Sociétés du Groupe (tel que ce terme est défini au Pacte), sans l'accord écrit préalable du Comité de Suivi à la majorité spécifique visée dans le Pacte :

- i. toute décision d'embauche ou d'augmentation d'un salarié hors budget annuel dont la rémunération annuelle brute serait supérieure à 75.000 euros et toute décision d'attribution de bonus dont le montant serait supérieur à 30.000 euros brut ;
- ii. l'engagement de tout contentieux en demande, la stratégie de défense de tout contentieux en défense portant sur une demande supérieure à 100.000 euros, et la conclusion de toute transaction supérieure à 100.000 euros ;
- iii. l'approbation du budget annuel et les actualisations du Business Plan ;
- iv. ratification de l'arrêté par le Président des comptes annuels sociaux et consolidés de la Société et des comptes sociaux des Filiales, et de l'affectation des résultats et tout changement de méthodes comptables ne résultant pas directement d'une modification législative ou réglementaire ;
- v. tout investissement supérieur (de façon unitaire ou cumulée) à 100.000 euros HT hors budget annuel (y compris, notamment, travaux, acquisition d'actifs immobilisés) ou tout engagement significatif supérieur (de façon unitaire ou cumulée) à 100.000 euros HT, hors budget annuel (y compris, notamment, conclusion d'un emprunt) et hors cours normal des affaires ;
- vi. toute décision d'octroi d'un aval, caution, garantie, nantissement, hypothèque, gage ou toute autre sûreté personnelle ou réelle ou toute autre garantie d'un montant supérieur à 100.000 euros hors budget annuel et hors cours normal des affaires ;
- vii. toute décision relative à la création de toute Filiale et toute décision de dissolution ou de liquidation ;
- viii. toute décision relative à l'émission ou la conversion de valeurs mobilières donnant immédiatement ou à terme, droit ou non à une quote-part du capital et/ou des droits de vote et à la fixation des conditions et modalités d'émission des dites valeurs mobilières ;
- ix. toute décision relative à l'augmentation, la réduction, l'amortissement du capital de la Société ou de ses Filiales et à la modification de la valeur nominale des actions ;
- x. toute décision relative au rachat par la Société ou de ses Filiales de leurs propres titres ainsi qu'à leur affectation, cession ou annulation ;
- xi. toute modification de l'organigramme juridique du groupe composé à la date de réalisation de l' « Opération 2023 » soit le 6 novembre 2023] par la Société et ses Filiales ;
- xii. toute décision relative à un changement de forme sociale ou d'activité sociale, ou plus généralement toute décision relative à toute modification statutaire de la Société ou de ses Filiales ;
- xiii. toute ratification de l'arrêté décision relative à la distribution de réserves ou de dividendes ;
- xiv. toute modification du Contrat de Gestion Hôtelière ;
- xv. toute augmentation de plus de 10% (individuelle ou en cumulé) de la rémunération en vigueur la Date de Réalisation de tout membre des organes de gestion de la Société ou de ses Filiales (y compris tout avantage ou condition autres que les conditions usuelles et notamment en matière d'indemnité de départ) et l'organisation des organes de gestion de la Société ou de ses Filiales (nomination, révocation et modification de tout mandat social, et détermination de leurs pouvoirs inclus) ;
- xvi. la conclusion de tout contrat entre la Société et tout porteur de valeurs mobilières de la Société, toute personne de sa famille ou toute société Contrôlée directement ou indirectement par une telle personne, ainsi plus généralement que toute convention conclue par la Société entrant dans le cadre des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, étant précisé que les contrats qui auront été validés par les Investisseurs dans le cadre du Comité de Suivi ne pourront pas faire l'objet d'un refus d'approbation par ces derniers, directement ou indirectement, lors de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur ces conventions dès lors que les modalités et termes de l'engagement n'ont pas été modifiés depuis le vote et si elles ne requièrent pas une modification ou une résiliation du fait d'une prise de position défavorable pour la Société ou de ses Filiales de la part de tout organisme, instance, administratif judiciaire ou tout organisme public ou parapublic ;
- xvii. toute cession et/ou acquisition, location et/ou mise en gage, apport, de tout actif hors budget annuel (de façon unitaire ou cumulée), et notamment de tout actif immobilier, d'un montant unitaire supérieur ou égal à 100.000 euros H.T. par la Société ou l'une quelconque de leurs Filiales ;
- xviii. l'octroi par toute entité du groupe composé par la Société et ses Filiales, hors budget annuel, de tout prêt, avance, crédit et/ou facilités de paiement (hors encours clients et fournisseurs) d'un montant supérieur à 100.000 euros ;

- xix. toute décision, contrat ou engagement afférent à des droits de propriété industrielle ou intellectuelle
- xx. Plus généralement, toute décision entraînant un engagement dont le coût financier serait supérieur 100.000 euros non prévu au Business Plan (ou ultérieurement au Budget Annuel) (de façon unitaire ou cumulée) ;
 - xv) xxi. toute promesse ou engagement d'accomplir l'une des décisions ci-dessus.