

A.H CORPORATE

Société à responsabilité limitée au capital de 2 277 730 €

Siège social : 166 bis avenue des Marronniers - Lot G17

33700 MERIGNAC

En cours d'immatriculation au RCS de BORDEAUX

STATUTS CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Dimitri AKRIVOS

Né le 17 juillet 1982 à BORDEAUX (GIRONDE)

De nationalité française

Demeurant 100 bis avenue Conrad Gaussens 33520 BRUGES

Marié avec Madame Hajar ABOUHANIFA sous le régime de la séparation de biens, célébrée à la mairie de MERIGNAC le 4 février 2012,

Madame Hajar AKRIVOS née ABOUHANIFA

Née le 26 avril 1985 à CASABLANCA (MAROC)

De nationalité française

Demeurant 100 bis avenue Conrad Gaussens 33520 BRUGES

Mariée avec Monsieur Dimitri AKRIVOS sous le régime de la séparation de biens, célébrée à la mairie de MERIGNAC le 4 février 2012,

Ont décidé de constituer entre eux une société à responsabilité limitée et ont adopté les statuts établis ci-après :

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société à responsabilité limitée régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'activité de holding et de gestion de participation : la prise de participations ou d'intérêts dans tous groupes, sociétés ou entreprises, existantes ou à créer, et ce, par tous moyens ; la direction, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales et participations, ainsi que la fourniture de toutes prestations administratives, de services, d'assistances ou de conseils dans les domaines financiers, comptables, informatiques, techniques, commerciales, de la gestion, des affaires, ou autres ;
- L'animation des filiales par leur contrôle effectif et par la participation à la définition, à l'aménagement et à la conduite de leur politique ;
- L'ingénierie financière (notamment le conseil et l'accompagnement stratégique d'entreprises) et toutes activités s'y rapportant ;
- La négociation d'opérations commerciales ou financières pour le compte de ses filiales ou des entreprises dans lesquelles elle aura des participations, moyennant, tant pour des opérations récurrentes qu'exceptionnelles, rémunérations sous forme de commissions, redevances ou autres ;
- La gestion de la trésorerie de ses filiales ou des entreprises dans lesquelles elle aura des participations ;
- L'étude, la mise au point, la réalisation et la gestion de tous projets financiers, commerciaux, industriels ou immobiliers ;
- La gestion de son patrimoine mobilier ou immobilier et de tous capitaux dont elle pourrait disposer ;

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est :

A.H CORPORATE.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société à responsabilité limitée" ou des initiales "SARL" et de l'énonciation du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

166 bis avenue des Marronniers - Lot G17 33700 MERIGNAC.

Le déplacement du siège social est décidé par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Le siège social peut cependant être transféré en tout endroit du territoire français par une simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine décision d'un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

ARTICLE 5 - DURÉE

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

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

- **par Madame Hajar AKRIVOS, la somme de 230,00 euros**

Soit au total la somme de deux cent trente euros (230,00 euros), déposée intégralement à un compte ouvert au nom de la société en formation **à la Banque CREDIT AGRICOLE – 106 quai de Bacalan 33300 BORDEAUX, en date du 20 décembre 2023**, ainsi qu'en atteste un certificat de ladite banque.

Apports en nature

Monsieur Dimitri AKRIVOS apporte à la Société, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, les biens suivants :

- **QUATRE CENT CINQUANTE (450) ACTIONS** qu'il détient en pleine propriété dans le capital de la société HABITAT RE 2020, société par actions simplifiée au capital de 100 000 €, dont le siège social est sis 21 chemin du Phare 33700 MERIGNAC, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 832 221 881.

Lesdits biens sont estimés à la somme **de 1 405 500,00 euros**.

- **DEUX CENTS (200) PARTS SOCIALES** qu'il détient en pleine propriété dans le capital de la société ACTIV'PLOMBERIE, société à responsabilité limitée au capital social de 180 000 €, dont le siège social est sis 21 chemin du Phare 33700 MERIGNAC, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 494 947 187.

Lesdits biens sont estimés à la somme **de 679 000,00 euros**.

- **QUATRE-VINGT-QUINZE (95) PARTS SOCIALES** qu'il détient en pleine propriété dans le capital de la société SCI MARRONNIERS G20, société civile immobilière au capital social de 1 000 €, dont le siège social est sis 100 bis avenue Conrad Gaussens 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 909 785 362.

Lesdits biens sont estimés à la somme **de 950,00 euros**.

- **QUARANTE-SEPT (47) PARTS SOCIALES** qu'il détient en pleine propriété dans le capital social de la société SCI MARRONNIERS CA, société civile immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 100 bis avenue Conrad Gaussens 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 909 808 313.

Lesdits biens sont estimés à la somme **de 470,00 euros**.

- **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) PARTS SOCIALES** qu'il détient en pleine propriété dans le capital social de la société SCI DU PHARE, société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège social est sis 100 bis avenue Conrad Gaussens 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 844 475 913.

Lesdits biens sont estimés à la somme **de 191 580,00 euros**.

En rémunération de ces apports évalués à **2 277 500 euros**, il est attribué à Monsieur Dimitri AKRIVOS, 227 750 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

Estimation des apports

Les biens apportés décrits ci-dessus ont fait l'objet d'une évaluation par la SARL AQA, représentée par Monsieur François QUANCARD, désigné en qualité de Commissaire aux apports par Monsieur Dimitri AKRIVOS, dont le rapport est annexé aux présentes.

Total des apports :

Les apports en numéraire s'élèvent à 230,00 euros
Les apports en nature s'élèvent à 2 277 500,00 euros
Le montant total des apports s'élève à 2 277 730,00 euros

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à deux millions deux cent soixante-dix-sept mille sept cent trente euros **(2 277 730 euros)**.

Il est divisé **en 227 773 parts sociales de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 227 773, entièrement libérées.**

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

- **à Monsieur Dimitri AKRIVOS**
deux cent vingt-sept mille sept cent cinquante parts en pleine propriété, ci **227 750 parts**
numérotées de 1 à 227 750
- **à Madame Hajar AKRIVOS**
vingt-trois parts en pleine propriété, ci **23 parts**
numérotées de 227 751 à 227 773

Total égal au nombre de parts composant le capital social **227 773 parts**

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et qu'elles sont toutes souscrites et libérées comme indiqué ci-dessus.

ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les conditions de fonctionnement de ces comptes, la fixation des intérêts, le délai de préavis pour le retrait des sommes et toutes autres modalités nécessaires au fonctionnement des comptes courants sont arrêtés dans chaque cas par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 10 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut être augmenté, soit par création de parts nouvelles, soit par majoration du montant nominal des parts existantes, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

Les parts nouvelles peuvent être créées au pair ou avec prime ; dans ce cas, la décision collective détermine le montant et l'affectation de la prime.

Les parts représentatives d'apports en numéraire doivent être libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'augmentation du capital est devenue définitive.

Si l'augmentation de capital est réalisée, soit en totalité, soit en partie, par des apports en nature, la décision des associés relative à l'augmentation de capital doit contenir l'évaluation de chaque apport en nature, au vu d'un rapport annexé à cette décision et établi sous sa responsabilité par un Commissaire aux apports, désigné à l'unanimité des associés ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant sur requête d'un associé ou de la gérance.

2. Le capital peut également être réduit en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, mais en aucun cas elle ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

3. Si l'augmentation ou la réduction du capital fait apparaître des rompus, les associés devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou de toute cession de droits d'attribution ou de parts anciennes pour obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts nouvelles.

ARTICLE 11 - ÉMISSION D'OBLIGATIONS

Si la Société a désigné un Commissaire aux Comptes et que les comptes des trois derniers exercices de douze mois ont été régulièrement approuvés par les associés, elle peut, conformément à l'article L. 223-11 du Code de commerce, émettre des obligations nominatives à condition de ne pas procéder à une offre au public de ces obligations. Ce sont des titres négociables qui, dans une même émission, confèrent les mêmes droits de créance pour une même valeur nominale.

L'émission d'obligations nominatives est décidée par l'assemblée générale des associés, dans les conditions de majorité requises pour les décisions ordinaires.

Le prix d'émission est payable en totalité à la souscription, en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale des associés.

Les droits des titulaires sont représentés par une inscription en compte dans les registres de la Société. La Société tient à jour la liste des personnes titulaires d'obligations nominatives, avec l'indication du domicile déclaré par chacune d'elles.

Les obligataires sont groupés, dans les conditions fixées par la loi, en une masse jouissant de la personnalité morale. A l'issue de la souscription, ils se réuniront en assemblée générale distincte de celle des associés de la Société, à la diligence de la gérance, aux fins de désigner, dans le respect des règles fixées par les articles L. 228-48 et L. 228-49 du Code de commerce, leurs représentants qui ne pourront en aucun cas excéder trois. En cas d'urgence, les représentants de la masse peuvent être désignés par décision de justice à la demande de tout intéressé.

ARTICLE 12 - SOUSCRIPTION, LIBÉRATION ET REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont souscrites en totalité par les associés. Elles sont intégralement libérées lorsqu'elles représentent des apports en nature. Les parts représentant des apports en numéraire sont libérées d'au moins un cinquième de leur montant. La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur décision de la gérance, dans un délai qui ne peut excéder cinq ans à compter de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

La Société peut émettre des parts sociales en rémunération d'apports en industrie. Ces parts sont émises sans valeur nominale et ne sont pas prises en compte pour la formation du capital social. Elles sont attribuées à titre personnel et ne peuvent être cédées. En cas de décès de leur titulaire ou en cas de cessation par celui-ci de ses prestations, elles sont annulées.

En cas d'augmentation de capital, le capital social doit être intégralement libéré avant toute souscription de nouvelles parts sociales à libérer en numéraire, à peine de nullité de l'opération. Les parts représentatives d'apports en numéraire doivent être libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'augmentation du capital est devenue définitive.

Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables.

La propriété des parts résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social et des cessions et attributions qui seraient régulièrement réalisées.

Tout défaut de paiement des sommes dues sur le montant non libéré des parts sociales entraîne de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

En outre, lorsqu'il n'a pas été procédé dans le délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal statuant en référé, soit d'enjoindre sous astreinte à la gérance de procéder à des appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société, dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation. Elle donne également droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

Les associés ne sont tenus à l'égard des tiers qu'à concurrence du montant de leur apport. Toutefois, ils sont solidairement responsables, à l'égard des tiers, pendant cinq ans, de la valeur attribuée aux apports en nature lors de la constitution de la Société, lorsqu'il n'y a pas eu de commissaire aux apports ou lorsque la valeur retenue est différente de celle proposée par le commissaire aux apports.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les héritiers, créanciers, représentants d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

Lorsqu'une part est grevée d'usufruit, les droits du nu-propiétaire et de l'usufruitier sont, sauf convention contraire des parties, répartis de la manière suivante :

- les dividendes et le report à nouveau reviennent à l'usufruitier ;
- le nu-propiétaire a droit aux réserves mais en cas de distribution de ces réserves, l'usufruitier a un droit de jouissance sur les sommes distribuées, sous la forme d'un quasi-usufruit, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit ;
- lors du partage, le boni de liquidation et le remboursement des apports reviennent au nu-propiétaire mais restent soumis à l'usufruit, l'usufruitier pouvant disposer librement des sommes correspondantes, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit (C. civ., art. 587, quasi-usufruit).

ARTICLE 14 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

ARTICLE 15 - CESSION - TRANSMISSION - LOCATION - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous signature privée.

Elle ne devient opposable à la Société qu'après accomplissement des formalités de l'article 1690 du Code civil ou dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et, en outre, après publication des statuts modifiés au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés, entre conjoints, entre ascendants ou descendants des associés, même si le conjoint, ascendant ou descendant n'est pas associé.

Elles ne peuvent être cédées à tout autre tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans le délai de huit jours à compter de cette notification, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession des parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ledit projet.

La décision de la Société, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la gérance au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lui est remise contre émargement ou récépissé.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications du projet de cession, le consentement à la cession est réputé acquis.

Si la Société a refusé de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans le délai de trois mois à compter du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix fixé d'un commun accord entre les parties ou en cas de contestation, à dire d'expert dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la Société.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

A la demande du gérant, ce délai de trois mois peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant sur requête, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

En cas de désaccord sur le prix fixé par l'expert, le cédant peut renoncer à la cession de ses parts, dans les quinze jours de la notification dudit prix, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider, dans le même délai, de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts du cédant et de racheter les parts au prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par le Président du Tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Si, à l'expiration du délai imparti, aucune des solutions prévues n'est intervenue, l'associé peut réaliser la cession initialement prévue.

Toutefois, l'associé qui avait proposé de céder ses parts à une personne non associée, ne peut, en cas de non-agrément, exiger le rachat de celles-ci s'il n'en est propriétaire depuis deux ans au moins, sauf le cas où il les aurait recueillies par succession, liquidation de communauté entre époux ou donation du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il devra être agréé selon les conditions prévues ci-dessus pour les cessions de parts sociales. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmission par décès.

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

La transmission des parts sociales de l'associé décédé n'est pas soumise à l'agrément des associés survivants.

Dans les cas prévus ci-dessus, la valeur des droits sociaux est déterminée au jour du décès conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Pour exercer les droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé, les héritiers ou ayants droit, qu'ils soient ou non soumis à agrément, doivent justifier de leur état civil et de leurs qualités héréditaires auprès de la gérance qui peut toujours requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

4. Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé.

En cas de liquidation de communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre un associé et son conjoint, l'attribution de parts communes au conjoint qui ne possédait pas la qualité d'associé est soumise à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'agrément d'un tiers non associé.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

5 - Location des parts sociales.

La location des parts sociales est interdite.

6 - Nantissement des parts sociales.

Tout projet de nantissement de parts sociales doit être notifié à la Société et sera soumis à l'autorisation des associés dans les conditions prévues pour les cessions entre vifs conformément aux dispositions des articles L.223-14 et L. 223-15 du Code de commerce et du paragraphe 1 ci-dessus.

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera l'agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2346 à 2348 du Code civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, acquérir les parts sans délai en vue de réduire son capital.

Le défaut de notification, comme le refus d'agrément, n'empêche pas le nantissement, mais, en cas de réalisation du nantissement, l'adjudicataire ou le créancier attributaire devra être agréé par les associés dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts pour la cession des parts sociales entre vifs.

ARTICLE 16 - DÉCÈS, INTERDICTION, FAILLITE D'UN ASSOCIÉ

La Société ne sera dissoute ni par le décès d'un associé ni lorsqu'un jugement de liquidation judiciaire, la faillite personnelle, l'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une ou plusieurs entreprises commerciales ou une ou plusieurs personnes morales ou une mesure d'incapacité est prononcé à l'égard d'un associé.

ARTICLE 17 - GÉRANCE

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personne physique ou morale choisie, associée ou non, avec ou sans limitation de la durée de son mandat.

Monsieur Dimitri AKRIVOS est nommé premier gérant de la Société pour une durée illimitée.

Sa rémunération sera fixée par la plus prochaine Assemblée.

Monsieur Dimitri AKRIVOS déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

En cours de vie sociale, le ou les gérants sont nommés par décision d'un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois, et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants.

En rémunération de ses fonctions et en compensation de la responsabilité attachée à la fonction, il peut être attribué au gérant un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel dont le montant et les modalités de paiement seront déterminés par décision collective ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Dans les rapports avec les tiers, les pouvoirs du ou des gérants sont les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

La Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers en ont eu connaissance.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou chacun des gérants a tous les pouvoirs nécessaires pour faire, dans l'intérêt de la Société, tous actes de gestion, sauf le droit pour chacun des gérants, s'ils sont plusieurs, de s'opposer à toute opération avant qu'elle soit conclue.

Le gérant est tenu de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Le gérant peut mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification par les associés statuant dans les conditions requises pour les décisions extraordinaires.

Tout gérant, associé ou non, nommé dans les statuts ou en dehors d'eux, est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois, et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts. En outre, le gérant est révocable par décision du Tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner de ses fonctions à charge pour lui d'informer chacun des associés au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le décès ou le retrait du gérant n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant et notamment en cas de décès, de démission, de révocation, ou en cas de placement sous tutelle du gérant unique, tout associé ou le Commissaire aux Comptes de la Société convoque l'assemblée des associés, à seule fin de procéder, le cas échéant, à la révocation du gérant unique et, dans tous les cas, à la désignation d'un ou de plusieurs gérants. L'assemblée sera convoquée dans les conditions de forme et de délai précisées par les dispositions réglementaires en vigueur. En cas de décès du gérant unique, le délai de convocation de l'assemblée générale est réduit de quinze à huit jours.

En cas de cessation des fonctions du gérant pour quelque cause que ce soit, la mention de son nom dans les statuts peut être supprimée à la majorité simple des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Les gérants sont responsables, individuellement ou solidairement selon les cas, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Si plusieurs gérants ont coopéré aux mêmes faits, le tribunal détermine la part contributive de chacun d'eux dans la réparation du dommage.

Aucune décision de l'Assemblée ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour fautes commises dans l'accomplissement de leur mandat.

ARTICLE 18 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les associés peuvent nommer par décision collective ordinaire un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, en application des articles L. 223-35, L. 823-1 et suivants du Code de commerce.

Cette nomination est obligatoire si la Société dépasse, à la clôture d'un exercice social, les seuils définis légalement et fixés par décret. Le Commissaire aux Comptes sera nommé pour un mandat de six exercices et exercera son mandat dans le cadre d'un audit légal classique.

Si un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital en font la demande, la Société sera également tenue de désigner un Commissaire aux Comptes, pour un mandat de trois exercices et sera soumise à l'audit légal "petites entreprises".

En outre, la nomination d'un Commissaire aux Comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital. La durée de son mandat sera de six exercices.

Dans le cas où une telle nomination demeure facultative, la collectivité des associés disposera toujours de la faculté de désigner volontairement un Commissaire aux Comptes dans les conditions prévues à l'article L. 223-29 du Code de commerce. La Société pourra limiter la durée du mandat à trois exercices et sera ainsi soumise à l'audit légal "petites entreprises".

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 19 - CONVENTIONS ENTRE UN GÉRANT OU UN ASSOCIÉ ET LA SOCIÉTÉ

La gérance ou le Commissaire aux Comptes, s'il en existe, présente à l'Assemblée ou joint aux documents communiqués aux associés en cas de consultation écrite, un rapport sur les conventions intervenues entre la Société et l'un de ses gérants ou associés.

L'Assemblée statue sur ce rapport qui doit contenir les mentions suivantes :

- l'énumération des conventions soumises à l'approbation de l'assemblée des associés ;
- le nom des gérants ou associés intéressés ;
- la nature et l'objet desdites conventions ;
- les modalités essentielles de ces conventions, notamment l'indication des prix ou tarifs pratiqués, des ristournes et commissions consenties, des délais de paiement accordés, des intérêts stipulés, des sûretés conférées et, le cas échéant, toutes autres indications permettant aux associés d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion des conventions analysées ;
- l'importance des fournitures livrées ou des prestations de services fournies, ainsi que le montant des sommes versées ou reçues au cours du dernier exercice.

Le gérant ou l'associé intéressé ne peut pas prendre part au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Toutefois, s'il n'existe pas de Commissaire aux Comptes, les conventions conclues par un gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant, et s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

Ces dispositions s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la société à responsabilité limitée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants ou associés autres que les personnes morales de contracter sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers. Cette interdiction s'applique aux conjoint, ascendants et descendants des gérants ou associés ainsi qu'à toute personne interposée et aux représentants légaux des personnes morales associées.

ARTICLE 20 - DÉCISIONS COLLECTIVES

1 - Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée, ou par voie de consultation écrite, au choix de la gérance.

Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation annuelle des comptes sociaux et pour toutes autres décisions prises sur demande d'un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le dixième des associés, le dixième des parts sociales.

2 - Les associés sont convoqués aux assemblées par la gérance, ou à défaut, par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe, ou encore à défaut, par un mandataire désigné en justice à la demande de tout associé.

Un ou plusieurs associés, détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le dixième des associés, le dixième des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

L'assemblée ne peut se tenir avant l'expiration du délai de communication aux associés des documents prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

En cas de décès du gérant unique, le Commissaire aux Comptes, s'il en existe, ou tout associé convoque l'assemblée des associés à seule fin de procéder à son remplacement, dans les formes et délais prévus par les dispositions réglementaires.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée aux associés quinze jours au moins avant la date de réunion. Elle contient l'ordre du jour de l'assemblée arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, lorsque l'assemblée est convoquée, en raison du décès du gérant unique, par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe, ou un associé, le délai est réduit à huit jours.

La Société peut également recourir à la communication électronique pour convoquer les associés et leur communiquer les documents d'information préalable aux assemblées en soumettant la proposition aux associés soit par voie postale, soit par voie électronique. Chaque associé peut donner son accord écrit par lettre recommandée ou par voie électronique, au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée des associés. En cas d'accord, la convocation et les documents et renseignements sont transmis à l'adresse indiquée par l'associé. En l'absence d'accord de l'associé, la Société a recours à un envoi postal.

Les associés qui ont consenti à l'utilisation de la voie électronique peuvent, par cette voie ou par lettre recommandée, demander le retour à un envoi postal vingt jours au moins avant la date de l'assemblée suivante.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Les associés sont autorisés à participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Conformément à la loi, cette disposition n'est pas applicable aux assemblées portant sur l'approbation des comptes annuels et des comptes consolidés.

Les associés participant ainsi à distance à l'assemblée sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint à moins que la Société ne comprenne que les deux époux. Sauf si les associés sont au nombre de deux, un associé peut se faire représenter par un autre associé.

L'assemblée des associés se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant ou l'un des gérants ou, si aucun d'eux n'est associé ou en cas de décès de l'associé-gérant unique, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés possédant ou représentant le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal contenant les mentions réglementaires, établi et signé par le ou les gérants, et le cas échéant, par le président de séance. Lorsque le procès-verbal est établi et conservé sous forme électronique, il est signé au moyen d'une signature électronique qui respecte au moins les exigences relatives à une signature électronique avancée.

S'il n'a pas été établi de feuille de présence, le procès-verbal doit être signé par tous les associés présents et par les mandataires des associés représentés.

3 - En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

4 - Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées, dans les conditions réglementaires. Le registre peut être tenu sous forme électronique.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiées conformes, y compris de façon électronique, par un seul gérant.

ARTICLE 21 - DÉCISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires, les décisions des associés ne concernant ni les modifications statutaires ni l'agrément de cession ou mutations de parts sociales, droits de souscription ou d'attribution.

Les associés sont réunis en assemblée pour statuer sur les comptes dudit exercice et l'affectation des résultats dans les six mois de la clôture de chaque exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par ordonnance du président du tribunal de commerce, statuant sur requête.

Les décisions collectives ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation, les associés sont, selon les cas, convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, à la condition expresse de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Par exception à ce qui précède, la nomination et la révocation d'un gérant sont soumises aux dispositions de l'article 17 ci-dessus.

ARTICLE 22 - DÉCISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions ayant pour objet de modifier les statuts ou d'agréer les cessions ou mutations de parts sociales, droits de souscription ou d'attribution.

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées :

- à l'unanimité, en cas de changement de nationalité de la Société, d'augmentation des engagements d'un associé ou de transformation de la Société en société en nom collectif, en société en commandite simple ou par actions, en société par actions simplifiée ou en société civile,
- à la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, en cas d'agrément de nouveaux associés ou d'autorisation de nantissement des parts,
- par des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, s'il s'agit d'augmenter le capital par incorporation de bénéfices ou de réserves .

Pour toutes les autres modifications statutaires, l'assemblée ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des parts et, sur deuxième convocation, le cinquième de celles-ci. A défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Dans l'un ou l'autre de ces deux cas, les modifications sont décidées à la majorité des deux tiers des parts détenues par les associés présents ou représentés.

ARTICLE 23 - DROIT DE COMMUNICATION, D'INFORMATION ET DE CONTRÔLE DES ASSOCIÉS

Tout associé dispose d'un droit de communication permanent dont l'étendue et les modalités d'exercice sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Avant toute assemblée ou consultation écrite, les associés ont le droit d'obtenir communication de documents et d'informations qui leur sont adressés ou qui sont mis à leur disposition dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Tout associé non gérant peut, deux fois par an, poser par écrit des questions à la gérance sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation. La réponse écrite de la gérance doit intervenir dans le délai d'un mois et est communiquée au Commissaire aux Comptes, s'il en existe.

Un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social peuvent, soit individuellement, soit en se groupant sous quelque forme que ce soit, demander en justice la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion. Les conditions de sa nomination et de l'exercice de sa mission sont prévues par la loi et les règlements.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence **le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre**.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera **le 31 décembre 2023**.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire de l'actif et du passif de la Société, ainsi que des comptes annuels (bilan, compte de résultat et le cas échéant, annexe).

Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la Société est annexé à la suite du bilan, ainsi qu'un état des sûretés consenties par elle.

Les comptes annuels sont établis après chaque exercice selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sauf si un changement exceptionnel est intervenu dans la situation de la Société.

La gérance procède, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice aux provisions et amortissements nécessaires.

Si à la clôture de l'exercice, la Société répond à l'un des critères définis par décret, la gérance est tenue d'établir une situation de l'actif réalisable et disponible, valeurs d'exploitation exclues, et du passif exigible, un compte de résultat prévisionnel, un tableau de financement en même temps que le bilan annuel et un plan de financement prévisionnel, dans les conditions et selon la périodicité prévue par les dispositions légales et réglementaires.

Les comptes annuels, le rapport de gestion et le texte des résolutions proposées sont mis à la disposition du Commissaire aux Comptes, s'il en existe, un mois au moins avant la convocation de l'assemblée. Ces mêmes documents, et le rapport du Commissaire aux Comptes, s'il en existe, sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes.

ARTICLE 25 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice (ou la perte) de l'exercice apparaît dans le compte de résultat par différence entre les produits et les charges de l'exercice et après déduction des amortissements et provisions.

Sur ce bénéfice, diminué éventuellement des pertes antérieures, sont prélevées les sommes à porter en réserve en application de la loi, et en particulier à peine de nullité de toute délibération contraire, une somme correspondant à un vingtième pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

L'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux associés sous forme de dividendes. La part de chaque associé est proportionnelle au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle ou, à défaut, par la gérance.

Le paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par décision de justice.

Aucune distribution ne peut être faite lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

L'Assemblée Générale peut également décider d'affecter les sommes distribuables aux réserves et au report à nouveau, en totalité ou en partie.

ARTICLE 26 - PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à l'effet de décider, dans les conditions requises pour les décisions collectives extraordinaires, si la Société doit être prorogée.

ARTICLE 27 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, la gérance doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, consulter les associés afin de décider, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée à la majorité exigée pour la modification des statuts, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social ou de réduire son capital social du montant nécessaire pour que la valeur des capitaux propres soit au moins égale à la moitié de son montant.

Dans tous les cas, la décision de l'Assemblée Générale doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si l'Assemblée n'a pu délibérer valablement.

ARTICLE 28 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La transformation de la Société en une société d'une autre forme peut être décidée par les associés statuant aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts. Toutefois, la transformation de la Société en société en nom collectif, en commandite simple, en commandite par actions, en société par actions simplifiée ou en société civile exige l'accord unanime des associés.

La transformation en société anonyme est décidée à la majorité requise pour la modification des statuts. Toutefois, elle peut être décidée par des associés représentant la majorité des parts sociales si les capitaux propres figurant au dernier bilan excèdent 750 000 euros.

La décision de transformation en société anonyme ou en société par actions simplifiée est précédée du rapport d'un Commissaire aux Comptes inscrit sur la situation de la Société, et du rapport d'un ou plusieurs Commissaires à la transformation désignés, sauf accord unanime des associés, par décision de justice et chargés d'apprécier sous leur responsabilité la valeur des biens composant l'actif social et les avantages particuliers. Le ou les Commissaires à la transformation peuvent être chargés de l'établissement du rapport sur la situation de la Société. Dans ce cas, il n'est rédigé qu'un seul rapport. Le Commissaire aux Comptes de la Société peut être nommé Commissaire à la transformation.

Les associés statuent sur l'évaluation des biens composant l'actif social et l'octroi des avantages particuliers ; ils ne peuvent les réduire qu'à l'unanimité. A défaut d'approbation expresse des associés mentionnée au procès-verbal, la transformation est nulle.

ARTICLE 29 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute à l'arrivée du terme, sauf prorogation, en cas de réalisation ou d'extinction de son objet, par décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution anticipée peut être décidée à tout moment par décision collective extraordinaire des associés.

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La personnalité morale de la Société subsiste, pour les besoins de la liquidation, jusqu'à la clôture de celle-ci. La dissolution de la Société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du commerce et des sociétés. La mention "société en liquidation", ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

Les fonctions de la gérance prennent fin par la dissolution de la Société. La collectivité des associés conserve ses pouvoirs et règle le mode de liquidation ; elle nomme à la majorité des parts sociales un ou plusieurs liquidateurs, choisis parmi ou en dehors des associés, et détermine leurs pouvoirs. La liquidation est effectuée conformément à la loi.

Après remboursement du montant des parts sociales, le boni de liquidation est réparti entre les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

En cas de réunion de toutes les parts en une seule main, la dissolution pouvant, le cas échéant, en résulter entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Ces dispositions ne sont pas applicables si l'associé unique est une personne physique.

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 31 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTÉRIEURS À LA SIGNATURE DES STATUTS ET À L'IMMATRICULATION DE LA SOCIÉTÉ - PUBLICITÉ - POUVOIRS

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

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

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

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

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un support habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Fait à MERIGNAC
Le 21 décembre 2023
En 1 exemplaire original

Dimitri AKRIVOS
« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

Signé électroniquement le 21/12/2023 par
Dimitri AKRIVOS



Hajar AKRIVOS

Signé électroniquement le 21/12/2023 par
Hajar AKRIVOS



ANNEXE

ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la société en formation

Conformément aux dispositions de l'article R. 210-5 du Code de commerce, cet état sera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ SCI MARRONNIERS G20

CONCLU ENTRE

Monsieur Dimitri AKRIVOS

ET

La Société A.H CORPORATE

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. Monsieur Dimitri AKRIVOS,

Né le 17 juillet 1982 à BORDEAUX (33),

De nationalité française,

Demeurant 100 Bis, avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES,

Marié avec Madame Hajar ABOUHANIFA sous le régime de la séparation de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de MERIGNAC le 4 février 2012,

*Ci-après dénommé l'« **Apporteur** »,*
DE PREMIERE PART,

ET :

- 2. La société A.H CORPORATE,** société à responsabilité limitée au capital social de 2 277 730,00 Euros, dont le siège social est sis 166 bis, Avenue des Marronniers – Lot G17 – 33700 MERIGNAC, en cours de formation, représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS, en qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

*Ci-après dénommée la « **Société Bénéficiaire** »,*
DE SECONDE PART,

*Les soussignées de première part et de seconde part sont ci-après dénommées chacun une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».*

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

L'Apporteur est associé majoritaire et Gérant de la société SCI MARRONNIERS G20, société civile immobilière au capital social de 1 000,00 Euros, dont le siège social est sis 100 Bis Avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 909 785 362 (ci-après la « **Société** »).

La Société exerce notamment l'activité d'acquisition, administration et gestion d'immeubles et biens immobiliers.

L'Apporteur entend par ailleurs être associé unique et dirigeant de la Société Bénéficiaire, en cours de formation, à laquelle il souhaite faire apport *ab initio* des titres qu'il détient dans le capital de la Société.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées aux fins de déterminer les conditions et modalités de ces apports de titres de la Société.

TITRE I – DESIGNATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société, dont les titres sociaux sont apportés au titre du présent acte, présente les caractéristiques suivantes :

1) Dénomination sociale : « **SCI MARRONNIERS G20** ».

2) Forme sociale : Société civile immobilière

3) Siège social : 100 Bis Avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES

4) Objet social :

« *La Société a pour objet :*

- *L'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement :*
 - *De tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement ;*
 - *De tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question ;*
- *Eventuellement, et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ces immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de ventes, échanges ou apports en société,*
- *L'organisation de patrimoine en vue de faciliter la gestion des actifs sociaux et de leur transmission, afin qu'ils ne soient livrés aux aléas de l'indivision,*
- *Et plus généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société,*
- *A cet égard, il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés, y compris sous forme de cautionnement hypothécaire, ayant pour objet le financement de l'acquisition ou de la souscription de tout ou partie des parts sociales de la société. »*

5) Immatriculation :

La Société est immatriculée depuis le 31 janvier 2022 au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 909 785 362.

6) Durée de la société :

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

7) Capital social :

Le capital social s'élève à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) de valeur nominale chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 100, et attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, ainsi qu'il suit :

- **La société ACTIV'PLOMBERIE**, propriétaire de :
Cinq Parts sociales, ci 5 parts sociales
Numérotées de 1 à 5 inclus
 - **Monsieur Dimitri AKRIVOS**, propriétaire de :
Quatre-Vingt-Quinze Parts sociales, ci 95 parts sociales
Numérotées de 6 à 100 inclus
-

TOTAL DES PARTS SOCIALES, ci 100 parts sociales

8) Garanties et sûretés :

L'Apporteur déclare que les parts sociales apportées ne font l'objet d'aucune garantie, ni d'aucune sûreté, et plus généralement qu'aucun obstacle d'ordre juridique ne serait susceptible de faire obstacle au présent apport dans les conditions déterminées ci-après.

9) Exercice social :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

10) Régime fiscal :

La Société est imposée à l'impôt sur les sociétés.

11) Situation juridique actuelle de la société :

La Société s'est conformée à toutes ses obligations juridiques résultant de la loi et de ses statuts.

Les comptes de la Société ont été approuvés et déposés auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

12) Documents juridiques :

Les Parties se dispensent de plus amples informations relatives à la Société qu'elles déclarent bien connaître, la Société Bénéficiaire reconnaissant avoir reçu le K-bis, les statuts à jour et les comptes de la Société.

L'Apporteur déclare que le présent apport ne contrevient à aucune clause de changement d'actionnariat ou autre clause qui entraînerait une remise en cause partielle ou total des accords convenus entre la Société et un tiers à l'exception de ceux figurant en Annexe des présentes (les « **Contrats** »).

TITRE II – CONVENTION

ARTICLE 1 - APPORT

L'Apporteur apporte à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, ce qui est accepté par cette dernière, les biens ci-après désignés :

- la pleine propriété de QUATRE-VINGT-QUINZE (95) parts sociales détenues par lui dans le capital de la Société, numérotées de 6 à 100 inclus, soit 95% du capital social de la Société (ci-après les « **Titres** ») ;

lesquelles sont évaluées à une somme unitaire de Dix Euros par part sociale, soit la somme totale de NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 €) lesdites parts sociales apportées ayant fait l'objet d'une évaluation par la SARL AQA, représentée par Monsieur François QUANCARD, en qualité de Commissaire aux apports, selon rapport du 18 décembre 2023, annexé aux présentes.

ARTICLE 2 - RÉMUNÉRATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport en nature ci-dessus convenu, évalué à NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 €), les Parties conviennent qu'il **sera attribué à Monsieur Dimitri AKRIVOS** :

- **la pleine propriété de QUATRE-VINGT-QUINZE (95) parts sociales de la Société Bénéficiaire de DIX EUROS (10,00 €) de valeur nominale chacune**, entièrement libérées.

Les QUATRE-VINGT-QUINZE (95) parts sociales seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société Bénéficiaire, en cours de formation.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES À L'APPORT EN NATURE

Le présent apport est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et notamment sous celles qui suivent, que la Société Bénéficiaire s'engage à exécuter et à accomplir.

La Société Bénéficiaire prendra les Titres présentement apportés et leurs accessoires dans l'état où le tout se trouvera au jour où elle en deviendra titulaire, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de valeur, de quelque manière et pour quelque cause que ce soit.

La Société Bénéficiaire sera propriétaire des Titres apportés à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle en aura la jouissance à compter de cette même date.

À compter de cette date, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres apportés.

ARTICLE 4 - CONDITION

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation de la condition suivante :

- Accord donné par le CREDIT MUTUEL DU SUD-OUEST à la Société de poursuite des Contrats conclus avec cette dernière, indépendamment de la réalisation du présent apport, et ce au titre de chacun des Contrats conclus entre la Société et le CREDIT MUTUEL DU SUD-OUEST.

ARTICLE 5 - DÉCLARATIONS DIVERSES

L'Apporteur déclare :

- Que son état civil est celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il est de nationalité française ;
- Qu'il n'a jamais été déclaré en état de redressement ou de liquidation personnelle, ni de faillite ou de déconfiture ;
- Qu'il n'a pas et n'ont jamais été frappés d'aucune mesure restrictive de capacité civile ou commerciale ;
- Que les Titres apportés ne font l'objet d'aucune garantie ou sûreté de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 6 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

La Société Bénéficiaire remplira dans les délais légaux, les formalités rendues nécessaires par apports objets du présent acte, notamment auprès de la Société SCI MARRONNIERS G20.

ARTICLE 7 - DÉCLARATIONS FISCALES

7.1 Enregistrement

Les présentes feront l'objet des formalités d'enregistrement requises.

7.2 Plus-values

L'Apporteur est informé que les plus-values générées par l'opération relèvent du régime de report d'imposition automatique (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-10, n°130), étant précisé que, s'agissant du report d'imposition, la plus-value est déterminée en se plaçant à la date de l'apport et que le contribuable doit indiquer le montant de la plus-value en report sur la déclaration d'ensemble de ses revenus.

L'Apporteur déclare que son apport objet du présent acte est réalisé en vue du bénéfice des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts et qu'il en assure le contrôle au sens de la législation fiscale en vigueur.

Dans le cadre de ce régime, la Société Bénéficiaire déclare :

- Qu'elle est informée que les Titres qui lui sont apportés seront grevés d'une plus-value en report d'imposition en application de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts ;
- Qu'elle est informée qu'elle devra fournir à l'Apporteur l'ensemble des attestations imposées par la législation, que ce dernier devra joindre à l'état de suivi des plus-values en report.

ARTICLE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties dont élection de domicile :

- Pour l'Apporteur : à l'adresse susmentionnée de son domicile respectif ;
- Pour la Société Bénéficiaire : à l'adresse de son siège social susvisée.

ARTICLE 9 - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

ARTICLE 10 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société Bénéficiaire, qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 11 - DIVERS

11.1 Modification

Toute modification du présent traité devra faire l'objet d'un avenant écrit, approuvé et signé par les Parties.

11.2 Cession – Transmission

Le présent traité obligera tout successeur, héritier ou ayant-droit des Parties, dont celles-ci se portent fort.

11.3 Nullité partielle

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent contrat serait déclarée nulle ou réputée non écrite pour quelque raison que ce soit, la nullité ou la disparition sera strictement limitée à la stipulation concernée sans que les autres stipulations, qui conserveront leur plein effet juridique, n'en soit affectées.

Les Parties conviennent, au surplus, de substituer à la stipulation déclarée nulle ou réputée non écrite une ou plusieurs autres stipulations non susceptibles d'encourir le grief de nullité et ayant pour effet d'assurer de façon aussi proche que possible les objectifs, notamment économiques et financiers, prévus initialement par les Parties au moyen de la stipulation en question.

ARTICLE 12 - ANNEXES

Les annexes au présent contrat sont les suivantes et font partie intégrant du contrat d'apport :

Annexe 1 - Liste des Contrats,

Annexe 2 - Rapport du Commissaire aux apports en date du 18 décembre 2023.

ARTICLE 13 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent contrat est signé électroniquement par chacune des Parties aux présentes. Les Parties reconnaissent et conviennent que la signature électronique via la plateforme DocuSign, a été utilisée pour la signature du présent contrat par ses signataires.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du contrat et qu'elle a signé le contrat par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses modalités, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice mettant en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le contrat.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remettre un exemplaire original à chacune des Parties aux présentes n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au contrat. La remise d'une copie électronique du contrat directement par la plateforme DocuSign à chaque Partie constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie à ce contrat.

Il est rappelé que la signature électronique constitue un procédé ne nécessitant pas l'apposition, de quelque façon que ce soit, d'une griffe manuscrite. En conséquence, la possibilité d'apposer une griffe manuscrite lors de la signature électronique demeure facultative et ne revêt aucun caractère obligatoire, de sorte que son absence n'a aucune incidence sur la validité de la signature électronique.

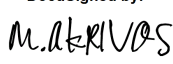
Il est enfin rappelé qu'un signataire peut n'apposer qu'une seule signature, y compris lorsqu'il agit et intervient en plusieurs qualités, notamment de représentant.

*

Fait par DocuSign, le : 19/12/2023

L'Apporteur

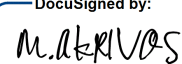
Monsieur Dimitri AKRIVOS

DocuSigned by:

 59622DFE074946E...

La Société Bénéficiaire

La société A.H CORPORATE

Représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS

DocuSigned by:

 59622DFE074946E...

ANNEXE 1

Liste des Contrats

- Contrat de prêt professionnel conclu avec le CREDIT MUTUEL DU SUD-OUEST n°NE06827298



**RAPPORT SUR L'APPORT DE TITRES HABITAT RE 2020,
ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 ET SCI
MARRONNIERS CA A LA SOCIETE A.H CORPORATE**

« A.H CORPORATE »

Société à responsabilité au capital de 2 277 730 €

166 bis avenue des MARRONNIERS – Lot G17

33700 MERIGNAC

RCS BORDEAUX EN COURS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



A.H CORPORATE

166 bis avenue des Marronniers
Lot G17
33700 MERIGNAC

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vous-même, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Dimitri AKRIVOS prévu par l'article L 233-9 du code de commerce.

La valeur de l'apport en nature des titres s'apportées a été arrêtée dans le projet de traité d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport majorée de la prime d'émission, 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 bien vouloir prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées, ci-après, selon le plan suivant :

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



1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Dimitri AKRIVOS détient des titres dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARONNIERS CA.

Il a décidé d'apporter l'intégralité des ces titres à une holding constituée ad hoc.

1.2 Présentation des sociétés et intérêts en présence

HABITAT RE 2020 est une société par actions simplifiée au capital de 100 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Installations, vente de tous systèmes de chauffage, solaires, pompes à chaleur, énergie renouvelable et toutes prestations pour l'habitat (isolation ainsi que menuiserie et maçonnerie en sous-traitance) ». Elle est immatriculée sous le n°832 221 881 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 900 actions est actuellement détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 450 actions
- Yann CHAPET 450 actions

ACTIV'PLOMBERIE est une société à responsabilité limitée au capital de 180 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Plomberie - dépannage - installation - climatisation et accessoirement tous travaux bâtiments ». Elle est immatriculée sous le n°494 947 187 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 200 parts intégralement détenues par Dimitri AKRIVOS.

SCI MARRONNIERS CA est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 808 313 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 47 parts
- Yann CHAPET 47 parts
- Habitat RE 2020 6 parts

SCI MARRONNIERS G20 est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 8785 362 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :



- Dimitri AKRIVOS 95 parts
- Activ'Plomberie 5 parts

SCI DU PHARE est une société civile immobilière au capital de 100 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, l'administration la gestion par location et la revente de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un bien sis 21 Chemin du Phare 33700 Mérignac ». Elle est immatriculée sous le n°844 475 913 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 99 parts
- Activ'Plomberie 1 part

A.H CORPORATE est une société à responsabilité limitée au capital de 2 277 730 €, sise 166 bis avenue des Marronniers Lot G17 33700 MERIGNAC et en cours d'immatriculation au RCS de BORDEAUX ayant notamment pour objet « l'activité de holding et de gestion de participation : la prise de participations ou d'intérêts dans tous groupes, sociétés ou entreprises, existantes ou à créer, et ce, par tous moyens ; la direction, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales et participations, ainsi que la fourniture de toutes prestations administratives, de services, d'assurances ou de conseils dans les domaines financiers, comptables, informatiques, techniques, commerciales, de la gestion, des affaires, ou autres ; - L'animation des filiales par leur contrôle effectif et par la participation à la définition, à l'aménagement et à la conduite de leur politique ». Son capital sera divisé en 227 773 parts de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.3 Description de l'apport

Dimitri AKRIVOS apporte à AH CORPORATE :

- 450 actions détenues dans la société HABITAT RE 2020 évaluées à la somme de 1 405 500 €,
- 200 parts détenues dans le capital de ACTIV'PLOMBERIE évaluées à la somme de 679 000 €,
- 95 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS G20 évaluées à la somme de 950 €,
- 47 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS CA évaluées à la somme de 470 €,
- 99 parts sociales détenues dans SCI DU PHARE évaluées à la somme de 191 580 €.

Soit un apport total de 2 277 500 €.



▪ **Date d'effet, régime juridique et fiscal**

A.H CORPORATE sera propriétaire des biens apportés au jour de la décision définitive de l'augmentation de capital.

L'apport est effectué sous le régime juridique des apports en nature régi par l'article 1843-3 du Code civil.

Sur le plan fiscal l'opération d'apport est placée sous le régime de report d'imposition des plus-values prévu par l'article à l'article 150-OB Ter du Code Général des Impôts.

▪ **Conditions suspensives**

Outre l'établissement du présent rapport, aucune condition suspensive n'a été édictée.

1.4 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport en nature reçu, A.H CORPORATE bénéficiaire de l'apport émettra 227 750 parts sociales de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.5 Avantages particuliers

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

2. Diligences et Appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour apprécier la valeur de l'apport et nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée. En particulier nous avons :

- échangé avec les conseils de la société apportée,
- vérifié la pleine propriété des éléments apportés en contrôlant l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- pris connaissance de l'activité de HABITAT RE 2020 au vu des comptes annuels établis au 30 juin 2023,
- pris connaissance de l'activité de ACTIV'PLOMBERIE, SCI MARRONNIERS G20, SCI MARRONNIERS CA et SCI DU PHARE au vu des comptes annuels établis au décembre 2022,



- pris connaissance des documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale des sociétés concernées,
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

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 physique et porte sur les titres détenus dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur :

- des actions HABITAT RE 2020 apportées à 1 405 500 €, soit 2 100 € par action,
- des parts ACTIV'PLOMBERIE apportées à 679 000 €, soit 3 395 € par part.

Dans le cadre de ces valorisations ces sociétés ont été évaluées en fonction d'un multiple de l'excédent brut d'exploitation retraité augmenté de la trésorerie excédentaire sur la base des quatre derniers comptes arrêtés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI MARRONNIERS CA apportées à 470 € soit 10 € par part et SCI MARRONNIERS G20 apportées à 950 € soit 10 € par part. Ces apports ont été faits à la valeur nominale compte-tenu de l'antériorité et de l'endettement des sociétés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI DU PHARE apportées à 191 580 € soit 1935,15 € par part. Dans le cadre de cette valorisation l'immobilier détenu par cette société a fait l'objet d'une évaluation par une agence immobilière. La société a été évaluée selon la méthode patrimoniale.

2.3 Valorisation des titres apportés

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres HABITAT RE 2020 et ACTIV'PLOMBERIE nous avons validé la méthode utilisée et mis en œuvre une moyenne pondérée de méthodes d'évaluation par les flux financiers (EBE, CAF retraités augmentées de la trésorerie excédentaire) et de l'actif net comptable corrigé des deux derniers exercices en évaluant la clientèle à 40% du chiffre d'affaires.

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres SCI DU PHARE nous avons mis en œuvre une évaluation par les flux financiers issus des loyers ainsi que



la méthode de l'actif net comptable corrigé de la plus-value potentielle sur les biens immobiliers d'après les estimations immobilières fournies.

Nous nous sommes assurés de l'existence et de l'évaluation correcte des éléments d'actif au 31 décembre 2022.

La valorisation ressortant des différentes approches conforte la valeur d'apport.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport des titres HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA retenue n'est pas surévaluée et en conséquence que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Bordeaux le 18 décembre 2023

François
Quancard
2023.12.18
'00'01+ 19:41:24

SARL AQA
Commissaire aux Comptes
30, rue des Fins Francs
33200 BORDEAUX
SIRET 884 802 581 000 10

François QUANCARD

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ SCI DU PHARE

CONCLU ENTRE

Monsieur Dimitri AKRIVOS

ET

La Société A.H CORPORATE

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. Monsieur Dimitri AKRIVOS,

Né le 17 juillet 1982 à BORDEAUX (33),

De nationalité française,

Demeurant 100 Bis, avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES,

Marié avec Madame Hajar ABOUHANIFA sous le régime de la séparation de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de MERIGNAC le 4 février 2012,

*Ci-après dénommé l'« **Apporteur** »,*
DE PREMIERE PART,

ET :

- 2. La société A.H CORPORATE,** société à responsabilité limitée au capital social de 2 277 730,00 Euros, dont le siège social est sis 166 bis, Avenue des Marronniers – Lot G17 – 33700 MERIGNAC, en cours de formation, représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS, en qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

*Ci-après dénommée la « **Société Bénéficiaire** »,*
DE SECONDE PART,

*Les soussignées de première part et de seconde part sont ci-après dénommées chacun une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».*

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

L'Apporteur est associé majoritaire et Gérant de la société SCI DU PHARE, société civile immobilière au capital social de 100,00 Euros, dont le siège social est sis 100 Bis Avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 844 475 913 (ci-après la « **Société** »).

La Société exerce notamment l'activité d'acquisition, administration et gestion d'immeubles et biens immobiliers, et en particulier celui sis 21, Chemin du Phare – 33700 MERIGNAC.

L'Apporteur entend par ailleurs être associé unique et dirigeant de la Société Bénéficiaire, en cours de formation, à laquelle il souhaite faire apport *ab initio* des titres qu'il détient dans le capital de la Société.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées aux fins de déterminer les conditions et modalités de ces apports de titres de la Société.

TITRE I – DESIGNATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société, dont les titres sociaux sont apportés au titre du présent acte, présente les caractéristiques suivantes :

1) Dénomination sociale : « **SCI DU PHARE** ».

2) Forme sociale : Société civile immobilière

3) Siège social : 100 Bis Avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES

4) Objet social :

« *La Société a pour objet :*

- *l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement et la revente de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un bien sis 21 Chemin du Phare – 33700 MERIGNAC. »*

5) Immatriculation :

La Société est immatriculée depuis le 10 décembre 2018 au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 844 475 913.

6) Durée de la société :

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

7) Capital social :

Le capital social s'élève à la somme de CENT EUROS (100,00 €).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de UN EURO (1,00 €) de valeur nominale chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 100, et attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, ainsi qu'il suit :

- **La société ACTIV'PLOMBERIE**, propriétaire de :
Une Part sociale, ci 1 part sociale
Numéro 1
- **Monsieur Dimitri AKRIVOS**, propriétaire de :
Quatre-Vingt-Dix-Neuf Parts sociales, ci 99 parts sociales
Numérotées de 2 à 100 inclus

TOTAL DES PARTS SOCIALES, ci 100 parts sociales

8) Garanties et sûretés :

L'Apporteur déclare que les parts sociales apportées ne font l'objet d'aucune garantie, ni d'aucune sûreté, et plus généralement qu'aucun obstacle d'ordre juridique ne serait susceptible de faire obstacle au présent apport dans les conditions déterminées ci-après.

9) Exercice social :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

10) Régime fiscal :

La Société est imposée à l'impôt sur les sociétés.

11) Situation juridique actuelle de la société :

La Société s'est conformée à toutes ses obligations juridiques résultant de la loi et de ses statuts. Les comptes de la Société ont été approuvés et déposés auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

12) Documents juridiques :

Les Parties se dispensent de plus amples informations relatives à la Société qu'elles déclarent bien connaître, la Société Bénéficiaire reconnaissant avoir reçu le K-bis, les statuts à jour et les comptes de la Société.

L'Apporteur déclare que le présent apport ne contrevient à aucune clause de changement d'actionnariat ou autre clause qui entraînerait une remise en cause partielle ou total des accords convenus entre la Société et un tiers à l'exception de ceux figurant en Annexe des présentes (les « **Contrats** »).

*

TITRE II – CONVENTION

ARTICLE 1 - APPORT

L'Apporteur apporte à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, ce qui est accepté par cette dernière, les biens ci-après désignés :

- la pleine propriété de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) parts sociales détenues par lui dans le capital de la Société, numérotées de 2 à 100 inclus, soit 99% du capital social de la Société (ci-après les « **Titres** ») ;

lesquelles sont évaluées à une somme unitaire de MILLE NEUF CENT TRENTE CINQ ET QUINZE CENTIMES (1 935,15) Euros par part sociale, soit la somme totale de CENT QUATRE-VINGT ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT EUROS (191 580,00 €), lesdites parts sociales apportées ayant fait l'objet d'une évaluation par la SARL AQA, représentée par Monsieur François QUANCARD, en qualité de Commissaire aux apports, selon rapport du 18 décembre 2023, annexé aux présentes.

ARTICLE 2 - RÉMUNÉRATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport en nature ci-dessus convenu, évalué à CENT QUATRE-VINGT ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT EUROS (191 580,00 €), les Parties conviennent qu'il **sera attribué à Monsieur Dimitri AKRIVOS :**

- **la pleine propriété de DIX-NEUF MILLE CENT CINQUANTE HUIT (19 158) parts sociales de la Société Bénéficiaire de DIX EUROS (10,00 €) de valeur nominale chacune**, entièrement libérées.

Les DIX-NEUF MILLE CENT CINQUANTE HUIT (19 158) parts sociales seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société Bénéficiaire, en cours de formation.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES À L'APPORT EN NATURE

Le présent apport est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et notamment sous celles qui suivent, que la Société Bénéficiaire s'engage à exécuter et à accomplir.

La Société Bénéficiaire prendra les Titres présentement apportés et leurs accessoires dans l'état où le tout se trouvera au jour où elle en deviendra titulaire, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de valeur, de quelque manière et pour quelque cause que ce soit.

La Société Bénéficiaire sera propriétaire des Titres apportés à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle en aura la jouissance à compter de cette même date.

À compter de cette date, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres apportés.

ARTICLE 4 - CONDITION

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation de la condition suivante :

- Accord donné par le CREDIT MUTUEL DU SUD-OUEST à la Société de poursuite des Contrats conclus avec cette dernière, indépendamment de la réalisation du présent apport, et ce au titre de chacun des Contrats conclus entre la Société et le CREDIT MUTUEL DU SUD-OUEST.

ARTICLE 5 - DÉCLARATIONS DIVERSES

L'Apporteur déclare :

- Que son état civil est celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il est de nationalité française ;
- Qu'il n'a jamais été déclaré en état de redressement ou de liquidation personnelle, ni de faillite ou de déconfiture ;

- Qu'il n'a pas et n'ont jamais été frappés d'aucune mesure restrictive de capacité civile ou commerciale ;
- Que les Titres apportés ne font l'objet d'aucune garantie ou sûreté de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 6 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

La Société Bénéficiaire remplira dans les délais légaux, les formalités rendues nécessaires par apports objets du présent acte, notamment auprès de la Société SCI DU PHARE.

ARTICLE 7 - DÉCLARATIONS FISCALES

7.1 Enregistrement

Les présentes feront l'objet des formalités d'enregistrement requises.

7.2 Plus-values

L'Apporteur est informé que les plus-values générées par l'opération relèvent du régime de report d'imposition automatique (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-10, n°130), étant précisé que, s'agissant du report d'imposition, la plus-value est déterminée en se plaçant à la date de l'apport et que le contribuable doit indiquer le montant de la plus-value en report sur la déclaration d'ensemble de ses revenus.

L'Apporteur déclare que son apport objet du présent acte est réalisé en vue du bénéfice des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts et qu'il en assure le contrôle au sens de la législation fiscale en vigueur.

Dans le cadre de ce régime, la Société Bénéficiaire déclare :

- Qu'elle est informée que les Titres qui lui sont apportés seront grevés d'une plus-value en report d'imposition en application de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts ;
- Qu'elle est informée qu'elle devra fournir à l'Apporteur l'ensemble des attestations imposées par la législation, que ce dernier devra joindre à l'état de suivi des plus-values en report.

ARTICLE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties dont élection de domicile :

- Pour l'Apporteur : à l'adresse susmentionnée de son domicile respectif ;
- Pour la Société Bénéficiaire : à l'adresse de son siège social susvisée.

ARTICLE 9 - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

ARTICLE 10 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société Bénéficiaire, qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 11 - DIVERS

11.1 Modification

Toute modification du présent traité devra faire l'objet d'un avenant écrit, approuvé et signé par les Parties.

11.2 Cession – Transmission

Le présent traité obligera tout successeur, héritier ou ayant-droit des Parties, dont celles-ci se portent fort.

11.3 Nullité partielle

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent contrat serait déclarée nulle ou réputée non écrite pour quelque raison que ce soit, la nullité ou la disparition sera strictement limitée à la stipulation concernée sans que les autres stipulations, qui conserveront leur plein effet juridique, n'en soit affectées.

Les Parties conviennent, au surplus, de substituer à la stipulation déclarée nulle ou réputée non écrite une ou plusieurs autres stipulations non susceptibles d'encourir le grief de nullité et ayant pour effet d'assurer de façon aussi proche que possible les objectifs, notamment économiques et financiers, prévus initialement par les Parties au moyen de la stipulation en question.

ARTICLE 12 - ANNEXES

Les annexes au présent contrat sont les suivantes et font partie intégrant du contrat d'apport :

Annexe 1 - Liste des Contrats,

Annexe 2 - Rapport du Commissaire aux apports en date du 18 décembre 2023.

ARTICLE 13 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent contrat est signé électroniquement par chacune des Parties aux présentes. Les Parties reconnaissent et conviennent que la signature électronique via la plateforme DocuSign, a été utilisée pour la signature du présent contrat par ses signataires.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du contrat et qu'elle a signé le contrat par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses modalités, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice mettant en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le contrat.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remettre un exemplaire original à chacune des Parties aux présentes n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au contrat. La remise d'une copie électronique du contrat directement par la plateforme DocuSign à chaque Partie constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie à ce contrat.

Il est rappelé que la signature électronique constitue un procédé ne nécessitant pas l'apposition, de quelque façon que ce soit, d'une griffe manuscrite. En conséquence, la possibilité d'apposer une griffe manuscrite lors de la signature électronique demeure facultative et ne revêt aucun caractère obligatoire, de sorte que son absence n'a aucune incidence sur la validité de la signature électronique.

Il est enfin rappelé qu'un signataire peut n'apposer qu'une seule signature, y compris lorsqu'il agit et intervient en plusieurs qualités, notamment de représentant.

*

Fait par DocuSign, le : 19/12/2023

L'Apporteur

Monsieur Dimitri AKRIVOS

DocuSigned by:

59622DFE074946E...

La Société Bénéficiaire

La société A.H CORPORATE

Représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS

DocuSigned by:

59622DFE074946E...

ANNEXE 1

Liste des Contrats

- Contrat de prêt professionnel conclu avec le CREDIT MUTUEL DU SUD-UEST n°NE04003457

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ SCI MARRONNIERS CA

CONCLU ENTRE

Monsieur Dimitri AKRIVOS

ET

La Société A.H CORPORATE

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. Monsieur Dimitri AKRIVOS,

Né le 17 juillet 1982 à BORDEAUX (33),

De nationalité française,

Demeurant 100 Bis, avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES,

Marié avec Madame Hajar ABOUHANIFA sous le régime de la séparation de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de MERIGNAC le 4 février 2012,

*Ci-après dénommé l'« **Apporteur** »,*
DE PREMIERE PART,

ET :

- 2. La société A.H CORPORATE,** société à responsabilité limitée au capital social de 2 277 730,00 Euros, dont le siège social est sis 166 bis, Avenue des Marronniers – Lot G17 – 33700 MERIGNAC, en cours de formation, représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS, en qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

*Ci-après dénommée la « **Société Bénéficiaire** »,*
DE SECONDE PART,

*Les soussignées de première part et de seconde part sont ci-après dénommées chacun une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».*

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

L'Apporteur est associé et cogérant de la société SCI MARRONNIERS CA, société civile immobilière au capital social de 1 000,00 Euros, dont le siège social est sis 100 Bis Avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 909 808 313 (ci-après la « **Société** »).

La Société exerce notamment l'activité d'acquisition, administration et gestion d'immeubles et biens immobiliers.

L'Apporteur entend par ailleurs être associé unique et dirigeant de la Société Bénéficiaire, en cours de formation, à laquelle il souhaite faire apport *ab initio* des titres qu'il détient dans le capital de la Société.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées aux fins de déterminer les conditions et modalités de ces apports de titres de la Société.

TITRE I – DESIGNATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société, dont les titres sociaux sont apportés au titre du présent acte, présente les caractéristiques suivantes :

1) Dénomination sociale : « **SCI MARRONNIERS CA** ».

2) Forme sociale : Société civile immobilière

3) Siège social : 100 Bis Avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES

4) Objet social :

« *La Société a pour objet :*

- *L'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement :*
 - *De tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement ;*
 - *De tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question ;*
- *Eventuellement, et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ces immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de ventes, échanges ou apports en société,*
- *L'organisation de patrimoine en vue de faciliter la gestion des actifs sociaux et de leur transmission, afin qu'ils ne soient livrés aux aléas de l'indivision,*
- *Et plus généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société,*
- *A cet égard, il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés, y compris sous forme de cautionnement hypothécaire, ayant pour objet le financement de l'acquisition ou de la souscription de tout ou partie des parts sociales de la société. »*

5) Immatriculation :

La Société est immatriculée depuis le 31 janvier 2022 au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 909 808 313.

6) Durée de la société :

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

7) Capital social :

Le capital social s'élève à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) de valeur nominale chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 100, et attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, ainsi qu'il suit :

- **Monsieur Dimitri AKRIVOS**, propriétaire de :
Quarante-Sept Parts sociales, ci47 parts sociales
Numérotées de 1 à 47 inclus
- **Monsieur Yann CHAPET**, propriétaire de :
Quarante-Sept Parts sociales, ci47 parts sociales
Numérotées de 48 à 94 inclus
- **La société HABITAT RE 2020**, propriétaire de :
Six Parts sociales, ci 6 parts sociales
Numérotées de 95 à 100 inclus

TOTAL DES PARTS SOCIALES, ci 100 parts sociales

8) Garanties et sûretés :

L'Apporteur déclare que les parts sociales apportées ne font l'objet d'aucune garantie, ni d'aucune sûreté, et plus généralement qu'aucun obstacle d'ordre juridique ne serait susceptible de faire obstacle au présent apport dans les conditions déterminées ci-après.

9) Exercice social :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

10) Régime fiscal :

La Société est imposée à l'impôt sur les sociétés.

11) Situation juridique actuelle de la société :

La Société s'est conformée à toutes ses obligations juridiques résultant de la loi et de ses statuts.

Les comptes de la Société ont été approuvés et déposés auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

12) Documents juridiques :

Les Parties se dispensent de plus amples informations relatives à la Société qu'elles déclarent bien connaître, la Société Bénéficiaire reconnaissant avoir reçu le K-bis, les statuts à jour et les comptes de la Société.

L'Apporteur déclare que le présent apport ne contrevient à aucune clause de changement d'actionariat ou autre clause qui entraînerait une remise en cause partielle ou total des accords convenus entre la Société et un tiers à l'exception de ceux figurant en Annexe des présentes (les « **Contrats** »).

TITRE II – CONVENTION

ARTICLE 1 - APPORT

L'Apporteur apporte à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, ce qui est accepté par cette dernière, les biens ci-après désignés :

- la pleine propriété de QUARANTE-SEPT (47) parts sociales détenues par lui dans le capital de la Société, numérotées de 1 à 47 inclus, soit 47% du capital social de la Société (ci-après les « **Titres** ») ;

lesquelles sont évaluées à une somme unitaire de Dix Euros par part sociale, soit la somme totale de QUATRE CENT SOIXANTE-DIX EUROS (470,00 €), lesdites parts sociales apportées ayant fait l'objet d'une évaluation par la SARL AQA, représentée par Monsieur François QUANCARD, en qualité de Commissaire aux apports, selon rapport du 18 décembre 2023, annexé aux présentes..

ARTICLE 2 - RÉMUNÉRATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport en nature ci-dessus convenu, évalué à QUATRE CENT SOIXANTE-DIX EUROS (470,00 €), les Parties conviennent qu'il **sera attribué à Monsieur Dimitri AKRIVOS** :

- **la pleine propriété de QUARANTE-SEPT (47) parts sociales de la Société Bénéficiaire de DIX EUROS (10,00 €) de valeur nominale chacune**, entièrement libérées.

Les QUARANTE-SEPT (47) parts sociales seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société Bénéficiaire, en cours de formation.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES À L'APPORT EN NATURE

Le présent apport est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et notamment sous celles qui suivent, que la Société Bénéficiaire s'engage à exécuter et à accomplir.

La Société Bénéficiaire prendra les Titres présentement apportés et leurs accessoires dans l'état où le tout se trouvera au jour où elle en deviendra titulaire, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de valeur, de quelque manière et pour quelque cause que ce soit.

La Société Bénéficiaire sera propriétaire des Titres apportés à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle en aura la jouissance à compter de cette même date.

À compter de cette date, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres apportés.

ARTICLE 4 - CONDITION

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation de la condition suivante :

- Accord donné par le CREDIT MUTUEL DU SUD-OUEST à la Société de poursuite des Contrats conclus avec cette dernière, indépendamment de la réalisation du présent apport, et ce au titre de chacun des Contrats conclus entre la Société et le CREDIT MUTUEL DU SUD-OUEST.

ARTICLE 5 - DÉCLARATIONS DIVERSES

L'Apporteur déclare :

- Que son état civil est celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il est de nationalité française ;
- Qu'il n'a jamais été déclaré en état de redressement ou de liquidation personnelle, ni de faillite ou de déconfiture ;
- Qu'il n'a pas et n'ont jamais été frappés d'aucune mesure restrictive de capacité civile ou commerciale ;
- Que les Titres apportés ne font l'objet d'aucune garantie ou sûreté de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 6 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

La Société Bénéficiaire remplira dans les délais légaux, les formalités rendues nécessaires par apports objets du présent acte, notamment auprès de la Société SCI MARRONNIERS CA.

ARTICLE 7 - DÉCLARATIONS FISCALES

7.1 Enregistrement

Les présentes feront l'objet des formalités d'enregistrement requises.

7.2 Plus-values

L'Apporteur est informé que les plus-values générées par l'opération relèvent du régime de report d'imposition automatique (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-10, n°130), étant précisé que, s'agissant du report d'imposition, la plus-value est déterminée en se plaçant à la date de l'apport et que le contribuable doit indiquer le montant de la plus-value en report sur la déclaration d'ensemble de ses revenus.

L'Apporteur déclare que son apport objet du présent acte est réalisé en vue du bénéfice des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts et qu'il en assure le contrôle au sens de la législation fiscale en vigueur.

Dans le cadre de ce régime, la Société Bénéficiaire déclare :

- Qu'elle est informée que les Titres qui lui sont apportés seront grevés d'une plus-value en report d'imposition en application de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts ;
- Qu'elle est informée qu'elle devra fournir à l'Apporteur l'ensemble des attestations imposées par la législation, que ce dernier devra joindre à l'état de suivi des plus-values en report.

ARTICLE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties dont élection de domicile :

- Pour l'Apporteur : à l'adresse susmentionnée de son domicile respectif ;
- Pour la Société Bénéficiaire : à l'adresse de son siège social susvisée.

ARTICLE 9 - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

ARTICLE 10 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société Bénéficiaire, qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 11 - DIVERS

11.1 Modification

Toute modification du présent traité devra faire l'objet d'un avenant écrit, approuvé et signé par les Parties.

11.2 Cession – Transmission

Le présent traité obligera tout successeur, héritier ou ayant-droit des Parties, dont celles-ci se portent fort.

11.3 Nullité partielle

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent contrat serait déclarée nulle ou réputée non écrite pour quelque raison que ce soit, la nullité ou la disparition sera strictement limitée à la stipulation concernée sans que les autres stipulations, qui conserveront leur plein effet juridique, n'en soit affectées.

Les Parties conviennent, au surplus, de substituer à la stipulation déclarée nulle ou réputée non écrite une ou plusieurs autres stipulations non susceptibles d'encourir le grief de nullité et ayant pour effet d'assurer de façon aussi proche que possible les objectifs, notamment économiques et financiers, prévus initialement par les Parties au moyen de la stipulation en question.

ARTICLE 12 - ANNEXES

Les annexes au présent contrat sont les suivantes et font partie intégrant du contrat d'apport :

Annexe 1 - Liste des Contrats,

Annexe 2 - Rapport du Commissaire aux apports en date du 18 décembre 2023.

ARTICLE 13 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent contrat est signé électroniquement par chacune des Parties aux présentes. Les Parties reconnaissent et conviennent que la signature électronique via la plateforme DocuSign, a été utilisée pour la signature du présent contrat par ses signataires.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du contrat et qu'elle a signé le contrat par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses modalités, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice mettant en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le contrat.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remettre un exemplaire original à chacune des Parties aux présentes n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au contrat. La remise d'une copie électronique du contrat directement par la plateforme DocuSign à chaque Partie constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie à ce contrat.

Il est rappelé que la signature électronique constitue un procédé ne nécessitant pas l'apposition, de quelque façon que ce soit, d'une griffe manuscrite. En conséquence, la possibilité d'apposer une griffe manuscrite lors de la signature électronique demeure facultative et ne revêt aucun caractère obligatoire, de sorte que son absence n'a aucune incidence sur la validité de la signature électronique.

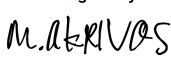
Il est enfin rappelé qu'un signataire peut n'apposer qu'une seule signature, y compris lorsqu'il agit et intervient en plusieurs qualités, notamment de représentant.

*

Fait par DocuSign, le : 19/12/2023

L'Apporteur

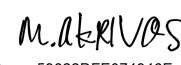
Monsieur Dimitri AKRIVOS

DocuSigned by:

59622DFE074946E...

La Société Bénéficiaire

La société A.H CORPORATE

Représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS

DocuSigned by:

59622DFE074946E...

ANNEXE 1

Liste des Contrats

- Contrat de prêt professionnel conclu avec le CREDIT MUTUEL DU SUD-UEST n°NE07037388



**RAPPORT SUR L'APPORT DE TITRES HABITAT RE 2020,
ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 ET SCI
MARRONNIERS CA A LA SOCIETE A.H CORPORATE**

« A.H CORPORATE »

Société à responsabilité au capital de 2 277 730 €

166 bis avenue des MARRONNIERS – Lot G17

33700 MERIGNAC

RCS BORDEAUX EN COURS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



A.H CORPORATE

166 bis avenue des Marronniers
Lot G17
33700 MERIGNAC

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vous-même, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Dimitri AKRIVOS prévu par l'article L 233-9 du code de commerce.

La valeur de l'apport en nature des titres s'apportées a été arrêtée dans le projet de traité d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport majorée de la prime d'émission, 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 bien vouloir prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées, ci-après, selon le plan suivant :

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



1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Dimitri AKRIVOS détient des titres dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARONNIERS CA.

Il a décidé d'apporter l'intégralité des ces titres à une holding constituée ad hoc.

1.2 Présentation des sociétés et intérêts en présence

HABITAT RE 2020 est une société par actions simplifiée au capital de 100 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Installations, vente de tous systèmes de chauffage, solaires, pompes à chaleur, énergie renouvelable et toutes prestations pour l'habitat (isolation ainsi que menuiserie et maçonnerie en sous-traitance) ». Elle est immatriculée sous le n°832 221 881 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 900 actions est actuellement détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 450 actions
- Yann CHAPET 450 actions

ACTIV'PLOMBERIE est une société à responsabilité limités au capital de 180 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Plomberie - dépannage - installation - climatisation et accessoirement tous travaux bâtiments ». Elle est immatriculée sous le n°494 947 187 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 200 parts intégralement détenues par Dimitri AKRIVOS.

SCI MARRONNIERS CA est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 808 313 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 47 parts
- Yann CHAPET 47 parts
- Habitat RE 2020 6 parts

SCI MARRONNIERS G20 est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 8785 362 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :



- Dimitri AKRIVOS 95 parts
- Activ'Plomberie 5 parts

SCI DU PHARE est une société civile immobilière au capital de 100 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, l'administration la gestion par location et la revente de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un bien sis 21 Chemin du Phare 33700 Mérignac ». Elle est immatriculée sous le n°844 475 913 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 99 parts
- Activ'Plomberie 1 part

A.H CORPORATE est une société à responsabilité limitée au capital de 2 277 730 €, sise 166 bis avenue des Marronniers Lot G17 33700 MERIGNAC et en cours d'immatriculation au RCS de BORDEAUX ayant notamment pour objet « l'activité de holding et de gestion de participation : la prise de participations ou d'intérêts dans tous groupes, sociétés ou entreprises, existantes ou à créer, et ce, par tous moyens ; la direction, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales et participations, ainsi que la fourniture de toutes prestations administratives, de services, d'assistances ou de conseils dans les domaines financiers, comptables, informatiques, techniques, commerciales, de la gestion, des affaires, ou autres ; - L'animation des filiales par leur contrôle effectif et par la participation à la définition, à l'aménagement et à la conduite de leur politique ». Son capital sera divisé en 227 773 parts de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.3 Description de l'apport

Dimitri AKRIVOS apporte à AH CORPORATE :

- 450 actions détenues dans la société HABITAT RE 2020 évaluées à la somme de 1 405 500 €,
- 200 parts détenues dans le capital de ACTIV'PLOMBERIE évaluées à la somme de 679 000 €,
- 95 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS G20 évaluées à la somme de 950 €,
- 47 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS CA évaluées à la somme de 470 €,
- 99 parts sociales détenues dans SCI DU PHARE évaluées à la somme de 191 580 €.

Soit un apport total de 2 277 500 €.



▪ **Date d'effet, régime juridique et fiscal**

A.H CORPORATE sera propriétaire des biens apportés au jour de la décision définitive de l'augmentation de capital.

L'apport est effectué sous le régime juridique des apports en nature régi par l'article 1843-3 du Code civil.

Sur le plan fiscal l'opération d'apport est placée sous le régime de report d'imposition des plus-values prévu par l'article à l'article 150-OB Ter du Code Général des Impôts.

▪ **Conditions suspensives**

Outre l'établissement du présent rapport, aucune condition suspensive n'a été édictée.

1.4 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport en nature reçu, A.H CORPORATE bénéficiaire de l'apport émettra 227 750 parts sociales de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.5 Avantages particuliers

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

2. Diligences et Appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour apprécier la valeur de l'apport et nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée. En particulier nous avons :

- échangé avec les conseils de la société apportée,
- vérifié la pleine propriété des éléments apportés en contrôlant l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- pris connaissance de l'activité de HABITAT RE 2020 au vu des comptes annuels établis au 30 juin 2023,
- pris connaissance de l'activité de ACTIV'PLOMBERIE, SCI MARRONNIERS G20, SCI MARRONNIERS CA et SCI DU PHARE au vu des comptes annuels établis au décembre 2022,



- pris connaissance des documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale des sociétés concernées,
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

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 physique et porte sur les titres détenus dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur :

- des actions HABITAT RE 2020 apportées à 1 405 500 €, soit 2 100 € par action,
- des parts ACTIV'PLOMBERIE apportées à 679 000 €, soit 3 395 € par part.

Dans le cadre de ces valorisations ces sociétés ont été évaluées en fonction d'un multiple de l'excédent brut d'exploitation retraité augmenté de la trésorerie excédentaire sur la base des quatre derniers comptes arrêtés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI MARRONNIERS CA apportées à 470 € soit 10 € par part et SCI MARRONNIERS G20 apportées à 950 € soit 10 € par part. Ces apports ont été faits à la valeur nominale compte-tenu de l'antériorité et de l'endettement des sociétés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI DU PHARE apportées à 191 580 € soit 1935,15 € par part. Dans le cadre de cette valorisation l'immobilier détenu par cette société a fait l'objet d'une évaluation par une agence immobilière. La société a été évaluée selon la méthode patrimoniale.

2.3 Valorisation des titres apportés

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres HABITAT RE 2020 et ACTIV'PLOMBERIE nous avons validé la méthode utilisée et mis en œuvre une moyenne pondérée de méthodes d'évaluation par les flux financiers (EBE, CAF retraités augmentées de la trésorerie excédentaire) et de l'actif net comptable corrigé des deux derniers exercices en évaluant la clientèle à 40% du chiffre d'affaires.

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres SCI DU PHARE nous avons mis en œuvre une évaluation par les flux financiers issus des loyers ainsi que



la méthode de l'actif net comptable corrigé de la plus-value potentielle sur les biens immobiliers d'après les estimations immobilières fournies.

Nous nous sommes assurés de l'existence et de l'évaluation correcte des éléments d'actif au 31 décembre 2022.

La valorisation ressortant des différentes approches conforte la valeur d'apport.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport des titres HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA retenue n'est pas surévaluée et en conséquence que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Bordeaux le 18 décembre 2023

François
Quancard
2023.12.18
'00'01+ 19:41:24

SARL AQA
Commissaire aux Comptes
30, rue des Fins Francs
33200 BORDEAUX
SIRET 884 802 581 000 10

François QUANCARD

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ ACTIV'PLOMBERIE

CONCLU ENTRE

Monsieur Dimitri AKRIVOS

ET

La Société A.H CORPORATE

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. Monsieur Dimitri AKRIVOS,

Né le 17 juillet 1982 à BORDEAUX (33),

De nationalité française,

Demeurant 100 Bis, avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES,

Marié avec Madame Hajar ABOUHANIFA sous le régime de la séparation de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de MERIGNAC le 4 février 2012,

*Ci-après dénommé l'« **Apporteur** »,*
DE PREMIERE PART,

ET :

- 2. La société A.H CORPORATE,** société à responsabilité limitée au capital social de 2 277 730,00 Euros, dont le siège social est sis 166 bis, Avenue des Marronniers – Lot G17 – 33700 MERIGNAC, en cours de formation, représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS, en qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

*Ci-après dénommée la « **Société Bénéficiaire** »,*
DE SECONDE PART,

*Les soussignées de première part et de seconde part sont ci-après dénommées chacun une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».*

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

L'Apporteur est associé unique et Gérant de la société ACTIV'PLOMBERIE, société à responsabilité limitée au capital social de 180 000 Euros, dont le siège social est sis 21, Chemin du Phare – 33700 MERIGNAC, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 494 947 187 (ci-après la « **Société** »).

La Société exerce notamment l'activité de plomberie, dépannage, installation et climatisation.

L'Apporteur entend par ailleurs être associé unique et dirigeant de la Société Bénéficiaire, en cours de formation, à laquelle il souhaite faire apport *ab initio* des titres qu'il détient dans le capital de la Société.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées aux fins de déterminer les conditions et modalités de ces apports de titres de la Société.

TITRE I – DESIGNATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société, dont les titres sociaux sont apportés au titre du présent acte, présente les caractéristiques suivantes :

- 1) Dénomination sociale :** « **ACTIV'PLOMBERIE** ».
- 2) Forme sociale :** Société à responsabilité limitée
- 3) Siège social :** 21, Chemin du Phare – 33700 MERIGNAC
- 4) Objet social :**

« *La Société a pour objet :*

- *Plomberie – dépannage – installation – climatisation et accessoirement tous travaux bâtiments.*
- *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. »*

- 5) Immatriculation :**

La Société est immatriculée depuis le 30 mars 2007 au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 494 947 187.

- 6) Durée de la société :**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

- 7) Capital social :**

Le capital social s'élève à la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 €).

Il est divisé en DEUX CENTS (200) parts sociales de NEUF CENTS EUROS (900,00 €) de valeur nominale chacune, entièrement libérées, attribuées en totalité à Monsieur Dimitri AKRIVOS, associé unique.

- 8) Garanties et sûretés :**

L'Apporteur déclare que les parts sociales apportées ne font l'objet d'aucune garantie, ni d'aucune sûreté, et plus généralement qu'aucun obstacle d'ordre juridique ne serait susceptible de faire obstacle au présent apport dans les conditions déterminées ci-après.

- 9) Exercice social :**

Du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

10) Régime fiscal :

La Société est imposée à l'impôt sur les sociétés.

11) Situation juridique actuelle de la société :

La Société s'est conformée à toutes ses obligations juridiques résultant de la loi et de ses statuts.

Les comptes de la Société ont été approuvés et déposés auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

12) Documents juridiques :

Les Parties se dispensent de plus amples informations relatives à la Société qu'elles déclarent bien connaître, la Société Bénéficiaire reconnaissant avoir reçu le K-bis, les statuts à jour et les comptes de la Société.

L'Apporteur déclare que le présent apport ne contrevient à aucune clause de changement d'actionnariat ou autre clause qui entraînerait une remise en cause partielle ou total des accords convenus entre la Société et un tiers à l'exception de ceux figurant en Annexe des présentes (les « **Contrats** »).

*

TITRE II – CONVENTION

ARTICLE 1 - APPORT

L'Apporteur apporte à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, ce qui est accepté par cette dernière, les biens ci-après désignés :

- la pleine propriété de DEUX CENTS (200) parts sociales détenues par lui dans le capital de la Société, composant l'intégralité du capital social de la Société (ci-après les « **Titres** ») ;

lesquelles sont évaluées à une somme unitaire de 3 395 Euros par part sociale, soit la somme totale de SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE EUROS (679 000,00 €), lesdites parts sociales apportées ayant fait l'objet d'une évaluation par la SARL AQA, représentée par Monsieur François QUANCARD, en qualité de Commissaire aux apports, selon rapport du 18 décembre 2023, annexé aux présentes.

ARTICLE 2 - RÉMUNÉRATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport en nature ci-dessus convenu, évalué à SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE EUROS (679 000,00 €), les Parties conviennent qu'il **sera attribué à Monsieur Dimitri AKRIVOS** :

- **la pleine propriété de SOIXANTE-SEPT MILLE NEUF CENTS (67 900) parts sociales de la Société Bénéficiaire de DIX EUROS (10,00 €) de valeur nominale chacune**, entièrement libérées.

Les SOIXANTE-SEPT MILLE NEUF CENTS (67 900) parts sociales seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société Bénéficiaire, en cours de formation.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES À L'APPORT EN NATURE

Le présent apport est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et notamment sous celles qui suivent, que la Société Bénéficiaire s'engage à exécuter et à accomplir.

La Société Bénéficiaire prendra les Titres présentement apportés et leurs accessoires dans l'état où le tout se trouvera au jour où elle en deviendra titulaire, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de valeur, de quelque manière et pour quelque cause que ce soit.

La Société Bénéficiaire sera propriétaire des Titres apportés à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle en aura la jouissance à compter de cette même date.

À compter de cette date, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres apportés.

ARTICLE 4 - CONDITION

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation de la condition suivante :

- Accord donné par ARKEA à la Société de poursuite des Contrats conclus avec cette dernière, indépendamment de la réalisation du présent apport, et ce au titre de chacun des Contrats conclus entre la Société et ARKEA.

ARTICLE 5 - DÉCLARATIONS DIVERSES

L'Apporteur déclare :

- Que son état civil est celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il est de nationalité française ;
- Qu'il n'a jamais été déclaré en état de redressement ou de liquidation personnelle, ni de faillite ou de déconfiture ;
- Qu'il n'a pas et n'ont jamais été frappés d'aucune mesure restrictive de capacité civile ou commerciale ;
- Que les Titres apportés ne font l'objet d'aucune garantie ou sûreté de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 6 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

La Société Bénéficiaire remplira dans les délais légaux, les formalités rendues nécessaires par apports objets du présent acte, notamment auprès de la Société ACTIV'PLOMBERIE.

ARTICLE 7 - DÉCLARATIONS FISCALES

7.1 Enregistrement

Les présentes feront l'objet des formalités d'enregistrement requises.

7.2 Plus-values

L'Apporteur est informé que les plus-values générées par l'opération relèvent du régime de report d'imposition automatique (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-10, n°130), étant précisé que, s'agissant du report d'imposition, la plus-value est déterminée en se plaçant à la date de l'apport et que le contribuable doit indiquer le montant de la plus-value en report sur la déclaration d'ensemble de ses revenus.

L'Apporteur déclare que son apport objet du présent acte est réalisé en vue du bénéfice des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts et qu'il en assure le contrôle au sens de la législation fiscale en vigueur.

Dans le cadre de ce régime, la Société Bénéficiaire déclare :

- Qu'elle est informée que les Titres qui lui sont apportés seront grevés d'une plus-value en report d'imposition en application de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts ;
- Qu'elle est informée qu'elle devra fournir à l'Apporteur l'ensemble des attestations imposées par la législation, que ce dernier devra joindre à l'état de suivi des plus-values en report.

ARTICLE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties dont élection de domicile :

- Pour l'Apporteur : à l'adresse susmentionnée de son domicile respectif ;
- Pour la Société Bénéficiaire : à l'adresse de son siège social susvisée.

ARTICLE 9 - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

ARTICLE 10 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société Bénéficiaire, qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 11 - DIVERS

11.1 Modification

Toute modification du présent traité devra faire l'objet d'un avenant écrit, approuvé et signé par les Parties.

11.2 Cession – Transmission

Le présent traité obligera tout successeur, héritier ou ayant-droit des Parties, dont celles-ci se portent fort.

11.3 Nullité partielle

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent contrat serait déclarée nulle ou réputée non écrite pour quelque raison que ce soit, la nullité ou la disparition sera strictement limitée à la stipulation concernée sans que les autres stipulations, qui conserveront leur plein effet juridique, n'en soit affectées.

Les Parties conviennent, au surplus, de substituer à la stipulation déclarée nulle ou réputée non écrite une ou plusieurs autres stipulations non susceptibles d'encourir le grief de nullité et ayant pour effet d'assurer de façon aussi proche que possible les objectifs, notamment économiques et financiers, prévus initialement par les Parties au moyen de la stipulation en question.

ARTICLE 12 - ANNEXES

Les annexes au présent contrat sont les suivantes et font partie intégrant du contrat d'apport :

Annexe 1 - Liste des Contrats,

Annexe 2 - Rapport du Commissaire aux apports en date du 18 décembre 2023.

ARTICLE 13 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent contrat est signé électroniquement par chacune des Parties aux présentes. Les Parties reconnaissent et conviennent que la signature électronique via la plateforme DocuSign, a été utilisée pour la signature du présent contrat par ses signataires.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du contrat et qu'elle a signé le contrat par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses modalités, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice mettant en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le contrat.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remettre un exemplaire original à chacune des Parties aux présentes n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au contrat. La remise d'une copie électronique du contrat directement par la plateforme DocuSign à chaque Partie constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie à ce contrat.

Il est rappelé que la signature électronique constitue un procédé ne nécessitant pas l'apposition, de quelque façon que ce soit, d'une griffe manuscrite. En conséquence, la possibilité d'apposer une griffe manuscrite lors de la signature électronique demeure facultative et ne revêt aucun caractère obligatoire, de sorte que son absence n'a aucune incidence sur la validité de la signature électronique.

Il est enfin rappelé qu'un signataire peut n'apposer qu'une seule signature, y compris lorsqu'il agit et intervient en plusieurs qualités, notamment de représentant.

*

Fait par DocuSign, le : 19/12/2023

L'Apporteur

Monsieur Dimitri AKRIVOS

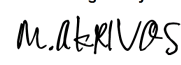
DocuSigned by:

59622DFE074946E...

La Société Bénéficiaire

La société A.H CORPORATE

Représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS

DocuSigned by:

59622DFE074946E...

ANNEXE 1

Liste des Contrats

- Contrat de crédit-bail conclu avec la société ARKEA – n°857815-LA-0,
- Contrat de crédit-bail conclu avec la société ARKEA – n°859046-CB-0,
- Contrat de crédit-bail conclu avec la société ARKEA – n°863914-CB-0



**RAPPORT SUR L'APPORT DE TITRES HABITAT RE 2020,
ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 ET SCI
MARRONNIERS CA A LA SOCIETE A.H CORPORATE**

« A.H CORPORATE »

Société à responsabilité au capital de 2 277 730 €

166 bis avenue des MARRONNIERS – Lot G17

33700 MERIGNAC

RCS BORDEAUX EN COURS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



A.H CORPORATE

166 bis avenue des Marronniers
Lot G17
33700 MERIGNAC

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vous-même, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Dimitri AKRIVOS prévu par l'article L 233-9 du code de commerce.

La valeur de l'apport en nature des titres s'apportées a été arrêtée dans le projet de traité d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport majorée de la prime d'émission, 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 bien vouloir prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées, ci-après, selon le plan suivant :

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



1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Dimitri AKRIVOS détient des titres dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARONNIERS CA.

Il a décidé d'apporter l'intégralité des ces titres à une holding constituée ad hoc.

1.2 Présentation des sociétés et intérêts en présence

HABITAT RE 2020 est une société par actions simplifiée au capital de 100 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Installations, vente de tous systèmes de chauffage, solaires, pompes à chaleur, énergie renouvelable et toutes prestations pour l'habitat (isolation ainsi que menuiserie et maçonnerie en sous-traitance) ». Elle est immatriculée sous le n°832 221 881 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 900 actions est actuellement détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 450 actions
- Yann CHAPET 450 actions

ACTIV'PLOMBERIE est une société à responsabilité limités au capital de 180 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Plomberie - dépannage - installation - climatisation et accessoirement tous travaux bâtiments ». Elle est immatriculée sous le n°494 947 187 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 200 parts intégralement détenues par Dimitri AKRIVOS.

SCI MARRONNIERS CA est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 808 313 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 47 parts
- Yann CHAPET 47 parts
- Habitat RE 2020 6 parts

SCI MARRONNIERS G20 est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 8785 362 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :



- Dimitri AKRIVOS 95 parts
- Activ'Plomberie 5 parts

SCI DU PHARE est une société civile immobilière au capital de 100 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, l'administration la gestion par location et la revente de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un bien sis 21 Chemin du Phare 33700 Mérignac ». Elle est immatriculée sous le n°844 475 913 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 99 parts
- Activ'Plomberie 1 part

A.H CORPORATE est une société à responsabilité limitée au capital de 2 277 730 €, sise 166 bis avenue des Marronniers Lot G17 33700 MERIGNAC et en cours d'immatriculation au RCS de BORDEAUX ayant notamment pour objet « l'activité de holding et de gestion de participation : la prise de participations ou d'intérêts dans tous groupes, sociétés ou entreprises, existantes ou à créer, et ce, par tous moyens ; la direction, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales et participations, ainsi que la fourniture de toutes prestations administratives, de services, d'assurances ou de conseils dans les domaines financiers, comptables, informatiques, techniques, commerciales, de la gestion, des affaires, ou autres ; - L'animation des filiales par leur contrôle effectif et par la participation à la définition, à l'aménagement et à la conduite de leur politique ». Son capital sera divisé en 227 773 parts de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.3 Description de l'apport

Dimitri AKRIVOS apporte à AH CORPORATE :

- 450 actions détenues dans la société HABITAT RE 2020 évaluées à la somme de 1 405 500 €,
- 200 parts détenues dans le capital de ACTIV'PLOMBERIE évaluées à la somme de 679 000 €,
- 95 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS G20 évaluées à la somme de 950 €,
- 47 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS CA évaluées à la somme de 470 €,
- 99 parts sociales détenues dans SCI DU PHARE évaluées à la somme de 191 580 €.

Soit un apport total de 2 277 500 €.



▪ **Date d'effet, régime juridique et fiscal**

A.H CORPORATE sera propriétaire des biens apportés au jour de la décision définitive de l'augmentation de capital.

L'apport est effectué sous le régime juridique des apports en nature régi par l'article 1843-3 du Code civil.

Sur le plan fiscal l'opération d'apport est placée sous le régime de report d'imposition des plus-values prévu par l'article à l'article 150-OB Ter du Code Général des Impôts.

▪ **Conditions suspensives**

Outre l'établissement du présent rapport, aucune condition suspensive n'a été édictée.

1.4 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport en nature reçu, A.H CORPORATE bénéficiaire de l'apport émettra 227 750 parts sociales de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.5 Avantages particuliers

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

2. Diligences et Appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour apprécier la valeur de l'apport et nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée. En particulier nous avons :

- échangé avec les conseils de la société apportée,
- vérifié la pleine propriété des éléments apportés en contrôlant l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- pris connaissance de l'activité de HABITAT RE 2020 au vu des comptes annuels établis au 30 juin 2023,
- pris connaissance de l'activité de ACTIV'PLOMBERIE, SCI MARRONNIERS G20, SCI MARRONNIERS CA et SCI DU PHARE au vu des comptes annuels établis au décembre 2022,



- pris connaissance des documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale des sociétés concernées,
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

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 physique et porte sur les titres détenus dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur :

- des actions HABITAT RE 2020 apportées à 1 405 500 €, soit 2 100 € par action,
- des parts ACTIV'PLOMBERIE apportées à 679 000 €, soit 3 395 € par part.

Dans le cadre de ces valorisations ces sociétés ont été évaluées en fonction d'un multiple de l'excédent brut d'exploitation retraité augmenté de la trésorerie excédentaire sur la base des quatre derniers comptes arrêtés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI MARRONNIERS CA apportées à 470 € soit 10 € par part et SCI MARRONNIERS G20 apportées à 950 € soit 10 € par part. Ces apports ont été faits à la valeur nominale compte-tenu de l'antériorité et de l'endettement des sociétés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI DU PHARE apportées à 191 580 € soit 1935,15 € par part. Dans le cadre de cette valorisation l'immobilier détenu par cette société a fait l'objet d'une évaluation par une agence immobilière. La société a été évaluée selon la méthode patrimoniale.

2.3 Valorisation des titres apportés

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres HABITAT RE 2020 et ACTIV'PLOMBERIE nous avons validé la méthode utilisée et mis en œuvre une moyenne pondérée de méthodes d'évaluation par les flux financiers (EBE, CAF retraités augmentées de la trésorerie excédentaire) et de l'actif net comptable corrigé des deux derniers exercices en évaluant la clientèle à 40% du chiffre d'affaires.

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres SCI DU PHARE nous avons mis en œuvre une évaluation par les flux financiers issus des loyers ainsi que



la méthode de l'actif net comptable corrigé de la plus-value potentielle sur les biens immobiliers d'après les estimations immobilières fournies.

Nous nous sommes assurés de l'existence et de l'évaluation correcte des éléments d'actif au 31 décembre 2022.

La valorisation ressortant des différentes approches conforte la valeur d'apport.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport des titres HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA retenue n'est pas surévaluée et en conséquence que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Bordeaux le 18 décembre 2023

François
Quancard
2023.12.18
'00'01+ 19:41:24

SARL AQA
Commissaire aux Comptes
30, rue des Fins Francs
33200 BORDEAUX
SIRET 884 802 581 000 10

François QUANCARD

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ HABITAT RE 2020

CONCLU ENTRE

Monsieur Dimitri AKRIVOS

ET

La Société A.H CORPORATE

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. Monsieur Dimitri AKRIVOS,

Né le 17 juillet 1982 à BORDEAUX (33),

De nationalité française,

Demeurant 100 Bis, avenue Conrad Gaussens – 33520 BRUGES,

Marié avec Madame Hajar ABOUHANIFA sous le régime de la séparation de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de MERIGNAC le 4 février 2012,

*Ci-après dénommé l'« **Apporteur** »,*
DE PREMIERE PART,

ET :

- 2. La société A.H CORPORATE,** société à responsabilité limitée au capital social de 2 277 730,00 Euros, dont le siège social est sis 166 bis, Avenue des Marronniers – Lot G17 – 33700 MERIGNAC, en cours de formation, représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS, en qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

*Ci-après dénommée la « **Société Bénéficiaire** »,*
DE SECONDE PART,

*Les soussignées de première part et de seconde part sont ci-après dénommées chacun une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».*

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

L'Apporteur est associé et Président de la société HABITAT RE 2020, société par actions simplifiée au capital social de 100 000,00 Euros, dont le siège social est sis 21, Chemin du Phare – 33700 MERIGNAC, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 832 221 881 (ci-après la « **Société** »).

La Société exerce notamment l'activité d'installation, vente de tous systèmes de chauffage, solaires, pompes à chaleur, énergie renouvelable et toutes prestations pour l'habitat (isolation ainsi que menuiserie et maçonnerie en sous-traitance)

L'Apporteur entend par ailleurs être associé unique et dirigeant de la Société Bénéficiaire, en cours de formation, à laquelle il souhaite faire apport *ab initio* des titres qu'il détient dans le capital de la Société.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées aux fins de déterminer les conditions et modalités de ces apports de titres de la Société.

TITRE I – DESIGNATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société, dont une partie des titres sociaux sont apportés au titre du présent acte, présente les caractéristiques suivantes :

- 1) Dénomination sociale :** « **HABITAT RE 2020** ».
- 2) Forme sociale :** Société par actions simplifiée
- 3) Siège social :** 21, Chemin du Phare – 33700 MERIGNAC
- 4) Objet social :**

« La présente société par actions simplifiée a pour objet en France et à l'étranger :

- Installations, vente de tous systèmes de chauffage, solaires, pompes à chaleur, énergie renouvelable et toutes prestations pour l'habitat (isolation ainsi que menuiserie et maçonnerie en sous-traitance)*
- Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires. »*

- 5) Immatriculation :**

La Société est immatriculée depuis le 29 septembre 2017 au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 832 221 881.

- 6) Durée de la société :**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

- 7) Capital social :**

Le capital social s'élève à la somme de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €). Il est divisé en NEUF CENTS (900) actions de CENT ONZE EUROS ET ONZE CENTIMES (111,11 €) de valeur nominale chacune, entièrement libérées, de même catégorie, numérotées de 1 à 900, attribuées comme suit :

- **Monsieur Dimitri AKRIVOS**, propriétaire de :
Quatre Cent Cinquante actions, ci..... 450 actions
- **Monsieur Yann CHAPET**, propriétaire de :
Quatre Cent Cinquante actions, ci..... 450 actions

TOTAL DES ACTIONS, ci.....900 actions

8) Garanties et sûretés :

L'Apporteur déclare que les actions apportées ne font l'objet d'aucune garantie, ni d'aucune sûreté, et plus généralement qu'aucun obstacle d'ordre juridique ne serait susceptible de faire obstacle au présent apport dans les conditions déterminées ci-après.

9) Exercice social :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

10) Régime fiscal :

La Société est imposée à l'impôt sur les sociétés.

11) Situation juridique actuelle de la société :

La Société s'est conformée à toutes ses obligations juridiques résultant de la loi et de ses statuts.

Les comptes de la Société ont été approuvés et déposés auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

12) Documents juridiques :

Les Parties se dispensent de plus amples informations relatives à la Société qu'elles déclarent bien connaître, la Société Bénéficiaire reconnaissant avoir reçu le K-bis, les statuts à jour et les comptes de la Société.

L'Apporteur déclare que le présent apport ne contrevient à aucune clause de changement d'actionnariat ou autre clause qui entraînerait une remise en cause partielle ou total des accords convenus entre la Société et un tiers à l'exception de ceux figurant en Annexe des présentes (les « **Contrats** »).

*

TITRE II – CONVENTION

ARTICLE 1 - APPORT

L'Apporteur apporte à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, ce qui est accepté par cette dernière, les biens ci-après désignés :

- la pleine propriété de QUATRE CENT CINQUANTE (450) actions détenues par lui dans le capital de la Société, composant 50% du capital social de la Société (ci-après les « **Titres** ») ;

lesquelles sont évaluées à une somme unitaire de 3 123,33 Euros par action, soit la somme totale de UN MILLION QUATRE CENT CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (1 405 500,00 €), lesdites actions apportées ayant fait l'objet d'une évaluation par la SARL AQA, représentée par Monsieur François QUANCARD, en qualité de Commissaire aux apports, selon rapport du 18 décembre 2023, annexé aux présentes.

ARTICLE 2 - RÉMUNÉRATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport en nature ci-dessus convenu, évalué à UN MILLION QUATRE CENT CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (1 405 500,00 €), les Parties conviennent qu'il **sera attribué à Monsieur Dimitri AKRIVOS :**

- **la pleine propriété de CENT QUARANTE MILLE CINQ CENT CINQUANTE (140 550) parts sociales de la Société Bénéficiaire de DIX EUROS (10,00 €) de valeur nominale chacune**, entièrement libérées.

Les CENT QUARANTE MILLE CINQ CENT CINQUANTE (140 550) parts sociales seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société Bénéficiaire, en cours de formation.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES À L'APPORT EN NATURE

Le présent apport est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et notamment sous celles qui suivent, que la Société Bénéficiaire s'engage à exécuter et à accomplir.

La Société Bénéficiaire prendra les Titres présentement apportés et leurs accessoires dans l'état où le tout se trouvera au jour où elle en deviendra titulaire, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de valeur, de quelque manière et pour quelque cause que ce soit.

La Société Bénéficiaire sera propriétaire des Titres apportés à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle en aura la jouissance à compter de cette même date.

À compter de cette date, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres apportés.

ARTICLE 4 - CONDITION

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation de la condition suivante :

- Accord donné par ARKEA à la Société de poursuite des Contrats conclus avec cette dernière, indépendamment de la réalisation du présent apport, et ce au titre de chacun des Contrats conclus entre la Société et ARKEA.

ARTICLE 5 - DÉCLARATIONS DIVERSES

L'Apporteur déclare :

- Que son état civil est celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il est de nationalité française ;

- Qu'il n'a jamais été déclaré en état de redressement ou de liquidation personnelle, ni de faillite ou de déconfiture ;
- Qu'il n'a pas et n'ont jamais été frappés d'aucune mesure restrictive de capacité civile ou commerciale ;
- Que les Titres apportés ne font l'objet d'aucune garantie ou sûreté de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 6 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

La Société Bénéficiaire remplira dans les délais légaux, les formalités rendues nécessaires par apports objets du présent acte, notamment auprès de la Société HABITAT RE 2020.

ARTICLE 7 - DÉCLARATIONS FISCALES

7.1 Enregistrement

Les présentes feront l'objet des formalités d'enregistrement requises.

7.2 Plus-values

L'Apporteur est informé que les plus-values générées par l'opération relèvent du régime de report d'imposition automatique (BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-10, n°130), étant précisé que, s'agissant du report d'imposition, la plus-value est déterminée en se plaçant à la date de l'apport et que le contribuable doit indiquer le montant de la plus-value en report sur la déclaration d'ensemble de ses revenus.

L'Apporteur déclare que son apport objet du présent acte est réalisé en vue du bénéfice des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts et qu'il en assure le contrôle au sens de la législation fiscale en vigueur.

Dans le cadre de ce régime, la Société Bénéficiaire déclare :

- Qu'elle est informée que les Titres qui lui sont apportés seront grevés d'une plus-value en report d'imposition en application de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts ;
- Qu'elle est informée qu'elle devra fournir à l'Apporteur l'ensemble des attestations imposées par la législation, que ce dernier devra joindre à l'état de suivi des plus-values en report.

ARTICLE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties dont élection de domicile :

- Pour l'Apporteur : à l'adresse susmentionnée de son domicile respectif ;
- Pour la Société Bénéficiaire : à l'adresse de son siège social susvisée.

ARTICLE 9 - AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

ARTICLE 10 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société Bénéficiaire, qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 11 - DIVERS

11.1 Modification

Toute modification du présent traité devra faire l'objet d'un avenant écrit, approuvé et signé par les Parties.

11.2 Cession – Transmission

Le présent traité obligera tout successeur, héritier ou ayant-droit des Parties, dont celles-ci se portent fort.

11.3 Nullité partielle

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent contrat serait déclarée nulle ou réputée non écrite pour quelque raison que ce soit, la nullité ou la disparition sera strictement limitée à la stipulation concernée sans que les autres stipulations, qui conserveront leur plein effet juridique, n'en soit affectées.

Les Parties conviennent, au surplus, de substituer à la stipulation déclarée nulle ou réputée non écrite une ou plusieurs autres stipulations non susceptibles d'encourir le grief de nullité et ayant pour effet d'assurer de façon aussi proche que possible les objectifs, notamment économiques et financiers, prévus initialement par les Parties au moyen de la stipulation en question.

ARTICLE 12 - ANNEXES

Les annexes au présent contrat sont les suivantes et font partie intégrant du contrat d'apport :

Annexe 1 - Liste des Contrats,

Annexe 2 - Rapport du Commissaire aux apports en date du 18 décembre 2023.

ARTICLE 13 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent contrat est signé électroniquement par chacune des Parties aux présentes. Les Parties reconnaissent et conviennent que la signature électronique via la plateforme DocuSign, a été utilisée pour la signature du présent contrat par ses signataires.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du contrat et qu'elle a signé le contrat par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses modalités, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice mettant en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le contrat.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remettre un exemplaire original à chacune des Parties aux présentes n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au contrat. La remise d'une copie électronique du contrat directement par la plateforme DocuSign à chaque Partie constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie à ce contrat.

Il est rappelé que la signature électronique constitue un procédé ne nécessitant pas l'apposition, de quelque façon que ce soit, d'une griffe manuscrite. En conséquence, la possibilité d'apposer une griffe manuscrite lors de la signature électronique demeure facultative et ne revêt aucun caractère obligatoire, de sorte que son absence n'a aucune incidence sur la validité de la signature électronique.

Il est enfin rappelé qu'un signataire peut n'apposer qu'une seule signature, y compris lorsqu'il agit et intervient en plusieurs qualités, notamment de représentant.

*

Fait par DocuSign, le : 19/12/2023

L'Apporteur

Monsieur Dimitri AKRIVOS

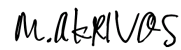
DocuSigned by:

59622DFE074946E...

La Société Bénéficiaire

La société A.H CORPORATE

Représentée par Monsieur Dimitri AKRIVOS

DocuSigned by:

59622DFE074946E...

ANNEXE 1

Liste des Contrats

- Contrat de crédit-bail conclu avec la société ARKEA – n°865725-CB-0,
- Contrat de crédit-bail conclu avec la société ARKEA – n°863379-CB-0,
- Contrat de crédit-bail conclu avec la société ARKEA – n°863816-CB-0,
- Contrat de crédit-bail conclu avec la société ARKEA – n°863882-CB-0.



**RAPPORT SUR L'APPORT DE TITRES HABITAT RE 2020,
ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 ET SCI
MARRONNIERS CA A LA SOCIETE A.H CORPORATE**

« A.H CORPORATE »

Société à responsabilité au capital de 2 277 730 €

166 bis avenue des MARRONNIERS – Lot G17

33700 MERIGNAC

RCS BORDEAUX EN COURS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



A.H CORPORATE

166 bis avenue des Marronniers
Lot G17
33700 MERIGNAC

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vous-même, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Dimitri AKRIVOS prévu par l'article L 233-9 du code de commerce.

La valeur de l'apport en nature des titres s'apportées a été arrêtée dans le projet de traité d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport majorée de la prime d'émission, 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 bien vouloir prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées, ci-après, selon le plan suivant :

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



1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Dimitri AKRIVOS détient des titres dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARONNIERS CA.

Il a décidé d'apporter l'intégralité des ces titres à une holding constituée ad hoc.

1.2 Présentation des sociétés et intérêts en présence

HABITAT RE 2020 est une société par actions simplifiée au capital de 100 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Installations, vente de tous systèmes de chauffage, solaires, pompes à chaleur, énergie renouvelable et toutes prestations pour l'habitat (isolation ainsi que menuiserie et maçonnerie en sous-traitance) ». Elle est immatriculée sous le n°832 221 881 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 900 actions est actuellement détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 450 actions
- Yann CHAPET 450 actions

ACTIV'PLOMBERIE est une société à responsabilité limités au capital de 180 000 € dont le siège social est 21 Chemin du Phare 33700 MERIGNAC et ayant notamment pour activité « Plomberie - dépannage - installation - climatisation et accessoirement tous travaux bâtiments ». Elle est immatriculée sous le n°494 947 187 au RCS de BORDEAUX. Son capital composé de 200 parts intégralement détenues par Dimitri AKRIVOS.

SCI MARRONNIERS CA est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 808 313 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 47 parts
- Yann CHAPET 47 parts
- Habitat RE 2020 6 parts

SCI MARRONNIERS G20 est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, la détention, la construction, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers ». Elle est immatriculée sous le n°909 8785 362 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :



- Dimitri AKRIVOS 95 parts
- Activ'Plomberie 5 parts

SCI DU PHARE est une société civile immobilière au capital de 100 € dont le siège social est 100 b Avenue Conrad GAUSSENS 33520 BRUGES et ayant notamment pour activité « l'acquisition, l'administration la gestion par location et la revente de tous immeubles et biens immobiliers et notamment d'un bien sis 21 Chemin du Phare 33700 Mérignac ». Elle est immatriculée sous le n°844 475 913 au RCS de BORDEAUX. Son capital est détenu de la façon suivante :

- Dimitri AKRIVOS 99 parts
- Activ'Plomberie 1 part

A.H CORPORATE est une société à responsabilité limitée au capital de 2 277 730 €, sise 166 bis avenue des Marronniers Lot G17 33700 MERIGNAC et en cours d'immatriculation au RCS de BORDEAUX ayant notamment pour objet « l'activité de holding et de gestion de participation : la prise de participations ou d'intérêts dans tous groupes, sociétés ou entreprises, existantes ou à créer, et ce, par tous moyens ; la direction, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales et participations, ainsi que la fourniture de toutes prestations administratives, de services, d'assurances ou de conseils dans les domaines financiers, comptables, informatiques, techniques, commerciales, de la gestion, des affaires, ou autres ; - L'animation des filiales par leur contrôle effectif et par la participation à la définition, à l'aménagement et à la conduite de leur politique ». Son capital sera divisé en 227 773 parts de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.3 Description de l'apport

Dimitri AKRIVOS apporte à AH CORPORATE :

- 450 actions détenues dans la société HABITAT RE 2020 évaluées à la somme de 1 405 500 €,
- 200 parts détenues dans le capital de ACTIV'PLOMBERIE évaluées à la somme de 679 000 €,
- 95 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS G20 évaluées à la somme de 950 €,
- 47 parts sociales détenues dans SCI MARRONNIERS CA évaluées à la somme de 470 €,
- 99 parts sociales détenues dans SCI DU PHARE évaluées à la somme de 191 580 €.

Soit un apport total de 2 277 500 €.



▪ **Date d'effet, régime juridique et fiscal**

A.H CORPORATE sera propriétaire des biens apportés au jour de la décision définitive de l'augmentation de capital.

L'apport est effectué sous le régime juridique des apports en nature régi par l'article 1843-3 du Code civil.

Sur le plan fiscal l'opération d'apport est placée sous le régime de report d'imposition des plus-values prévu par l'article à l'article 150-OB Ter du Code Général des Impôts.

▪ **Conditions suspensives**

Outre l'établissement du présent rapport, aucune condition suspensive n'a été édictée.

1.4 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport en nature reçu, A.H CORPORATE bénéficiaire de l'apport émettra 227 750 parts sociales de 10 € chacune intégralement attribuées à Dimitri AKRIVOS.

1.5 Avantages particuliers

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

2. Diligences et Appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour apprécier la valeur de l'apport et nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée. En particulier nous avons :

- échangé avec les conseils de la société apportée,
- vérifié la pleine propriété des éléments apportés en contrôlant l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- pris connaissance de l'activité de HABITAT RE 2020 au vu des comptes annuels établis au 30 juin 2023,
- pris connaissance de l'activité de ACTIV'PLOMBERIE, SCI MARRONNIERS G20, SCI MARRONNIERS CA et SCI DU PHARE au vu des comptes annuels établis au décembre 2022,



- pris connaissance des documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale des sociétés concernées,
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

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 physique et porte sur les titres détenus dans les sociétés HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur :

- des actions HABITAT RE 2020 apportées à 1 405 500 €, soit 2 100 € par action,
- des parts ACTIV'PLOMBERIE apportées à 679 000 €, soit 3 395 € par part.

Dans le cadre de ces valorisations ces sociétés ont été évaluées en fonction d'un multiple de l'excédent brut d'exploitation retraité augmenté de la trésorerie excédentaire sur la base des quatre derniers comptes arrêtés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI MARRONNIERS CA apportées à 470 € soit 10 € par part et SCI MARRONNIERS G20 apportées à 950 € soit 10 € par part. Ces apports ont été faits à la valeur nominale compte-tenu de l'antériorité et de l'endettement des sociétés.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont fixé conventionnellement la valeur des parts SCI DU PHARE apportées à 191 580 € soit 1935,15 € par part. Dans le cadre de cette valorisation l'immobilier détenu par cette société a fait l'objet d'une évaluation par une agence immobilière. La société a été évaluée selon la méthode patrimoniale.

2.3 Valorisation des titres apportés

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres HABITAT RE 2020 et ACTIV'PLOMBERIE nous avons validé la méthode utilisée et mis en œuvre une moyenne pondérée de méthodes d'évaluation par les flux financiers (EBE, CAF retraités augmentées de la trésorerie excédentaire) et de l'actif net comptable corrigé des deux derniers exercices en évaluant la clientèle à 40% du chiffre d'affaires.

Afin de fonder notre opinion sur la valeur de l'apport des titres SCI DU PHARE nous avons mis en œuvre une évaluation par les flux financiers issus des loyers ainsi que



la méthode de l'actif net comptable corrigé de la plus-value potentielle sur les biens immobiliers d'après les estimations immobilières fournies.

Nous nous sommes assurés de l'existence et de l'évaluation correcte des éléments d'actif au 31 décembre 2022.

La valorisation ressortant des différentes approches conforte la valeur d'apport.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport des titres HABITAT RE 2020, ACTIV'PLOMBERIE, SCI DU PHARE, SCI MARRONNIERS G20 et SCI MARRONNIERS CA retenue n'est pas surévaluée et en conséquence que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Bordeaux le 18 décembre 2023

François
Quancard
2023.12.18
'00'01+ 19:41:24

SARL AQA
Commissaire aux Comptes
30, rue des Fins Francs
33200 BORDEAUX
SIRET 884 802 581 000 10

François QUANCARD