

RCS : TOULOUSE

Code greffe : 3102

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1995 B 00916

Numéro SIREN : 400 981 387

Nom ou dénomination : 3 R

Ce dépôt a été enregistré le 28/12/2023 sous le numéro de dépôt A2023/028415

TRAITE D'APPORT PARTIEL D'ACTIF DEFINITIF

ENTRE

SAS 3R
Société Apporteuse

ET

SAS 3R IMMOBILIER
Société Bénéficiaire

En date du 8 septembre 2023

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **3R**, société par actions simplifiée au capital de 5.420.606,40 euros, ayant son siège social Chemin Caussaté – 31530 MONTAIGUT-SUR-SAVE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 400 981 387, représentée par Monsieur Jean-Christophe RUMEAU, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée « **3R** » ou la « **Société Apporteuse** »,
d'une part,

ET :

La société **3R IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros, ayant son siège social Chemin Caussaté – 31530 MONTAIGUT-SUR-SAVE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 892 810 144, représentée par sa Présidente, la société **3R**, société par actions simplifiée ayant son siège social Chemin Caussaté – 31530 MONTAIGUT-SUR-SAVE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 400 981 387, elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Christophe RUMEAU, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée « **3R IMMOBILIER** » ou la « **Société Bénéficiaire** »,
d'autre part,

Il a été arrêté en vue de l'apport partiel d'actif devant être consenti par la société **3R** à la société **3R IMMOBILIER** de la manière suivante les conventions réglant cet apport partiel d'actif, et notamment la consistance des biens apportés par la société **3R** et leur rémunération.

PREALABLEMENT A CES CONVENTIONS, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

I. Régime juridique de l'opération :

La société **3R** entend faire apport de l'ensemble de ses activités de promotion immobilière, constituant une branche complète et autonome d'activité (la « **Branche d'Activité Apportée** ») à la société **3R IMMOBILIER**.

Cette opération est placée sous le régime juridique des scissions, conformément aux dispositions de l'article L. 236-22 (article L. 236-27 nouveau) du Code de commerce.

En conséquence, il s'opérera de la société **3R** à la société **3R IMMOBILIER**, laquelle sera substituée à la première, une transmission de tous ses droits, biens et obligations relatifs à la Branche d'Activité Apportée.

II. La société **3R (Société Apporteuse)** a pour objet, ainsi qu'il résulte de ses statuts :

- La gestion d'un portefeuille de titres de participation ;
- La réalisation au profit des sociétés filiales, de prestations de services correspondant à des fonctions de direction, de gestion, de coordination ou de contrôle ;
- La réalisation de recherches et de développement au profit des sociétés filiales ;
- La gestion de la trésorerie de la totalité du groupe ;
- Conférer toutes cautions et autres garanties devant permettre le financement des opérations réalisées dans les sociétés dans lesquelles il aura été effectué une prise de participation.
- 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'un des objets spécifiés ou à tout le patrimoine social.

La durée de la société est de 99 ans à compter du 12 mai 1995.

Le capital social de la société **3R** s'élève actuellement à CINQ MILLIONS QUATRE CENT VINGT MILLE SIX CENT SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (5.420.606,40 €). Il est divisé en 1.777.248 actions de 3,05 euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées, réparti comme suit :

- A la société RJM : 377.330 actions en pleine propriété ;
- A Monsieur Jean-Marc RUMEAU : 486.794 actions en pleine propriété et 24.500 actions en nue-propriété ;
- A Monsieur Jean-Christophe RUMEAU : 864.124 actions en pleine propriété et 24.500 actions en nue-propriété ;
- A Madame Yvette RUMEAU, née PANIZZUTTI : 49.000 actions en usufruit.

III. La société **3R IMMOBILIER (Société Bénéficiaire)** a pour objet, ainsi qu'il résulte de ses statuts :

- toutes opérations de promotion immobilière,
- la promotion et la réalisation de toutes opérations de construction d'immeubles à usage d'habitation, commercial ou industriel, la vente de ces immeubles ; de manière générale, la gestion des programmes de promotion immobilière, recherche foncière, montage des opérations et suivi des travaux, financement et commercialisation ; à cet effet, procéder ou

faire procéder à la mise en valeur de terrains cédés ou concédés à la prise d'option, acquisition, échange, partage de terrains,

- l'activité de lotisseur, achat et revente de tous biens immobiliers tels que terrains, immeubles, etc. et plus généralement toutes activités de marchand de biens,
- toutes participations dans des sociétés de construction-vente,
- Et généralement toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet précité ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter la réalisation ou le développement.

La durée de la société est de 99 ans à compter du 13 janvier 2021.

Le capital social de la société **3R IMMOBILIER** s'élève actuellement à CINQ MILLE EUROS (5.000€). Il est divisé en 500 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées, réparties comme suit :

- A la société 3R : 500 actions.

IV. Ni la société **3R** ni la société **3R IMMOBILIER** ne font publiquement appel à l'épargne.

V. Ni la société **3R** ni la société **3R IMMOBILIER** n'ont émis de parts bénéficiaires ou d'obligations.

VI. La société **3R** détient 100% des actions composant le capital de la société **3R IMMOBILIER**.

VII. La société **3R** est dirigée par Monsieur Jean-Marc RUMEAU comme Président et Monsieur Jean-Christophe RUMEAU comme Directeur Général et la société **3R IMMOBILIER** est présidée par la société **3R**.

VIII. Les motifs et buts qui ont incité la direction de chacune des deux sociétés à envisager cette opération d'apport partiel d'actif peuvent s'analyser ainsi qu'il suit.

L'apport partiel d'actif envisagé constitue une opération de restructuration interne permettant la constitution d'un pôle d'activités de promotion immobilière du groupe auquel appartiennent les deux sociétés et il est également destiné à permettre une simplification des structures actuelles.

Dans ce cadre, le présent traité d'apport partiel d'actif comprend, sans exception ni réserve la Branche d'Activité Apportée constituée de l'ensemble de ses activités de promotion immobilière et comprenant notamment les éléments suivants :

- la totalité des parts sociales détenues par la société 3R dans le capital de ses filiales participant à ses activités de promotion immobilière ;
- les biens immobiliers détenus par la société 3R et affectés à ses activités de promotion immobilière.

IX. Les comptes de la société **3R** et de la société **3R IMMOBILIER** utilisés pour établir les conditions de l'opération sont ceux arrêtés à la date du 31 décembre 2022, date de clôture du dernier

exercice social de chacune des sociétés soussignées. Lesdits comptes sont joints en annexe des présentes (Annexe 1).

- X. Les sociétés participant à l'opération d'apport partiel d'actif étant sous contrôle commun, les éléments d'actif et de passif sont apportés, conformément aux articles 720-1 et 740-1 du plan comptable général pour leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2023.
- XI. Une déclaration annexée aux présentes (Annexe 2) expose les méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer la rémunération octroyée à la Société Apporteuse.
- XII. Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 (article L. 236-4 nouveau) du Code de commerce, l'apport partiel d'actif aura, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 (la « **Date d'Effet** »).

Cela exposé, il est passé aux conventions, ci-après, relatives aux apports faits à titre d'apport partiel d'actif par la société **3R** à la société **3R IMMOBILIER**.

PLAN GENERAL

La convention sera divisée en sept parties, savoir :

- la première, relative à l'apport partiel d'actif effectué par la société **3R** à la société **3R IMMOBILIER** ;
- la deuxième, relative à la date d'effet de l'apport partiel d'actif, à la propriété et à l'entrée en jouissance ;
- la troisième, relative aux charges et conditions des apports ;
- la quatrième, relative à la rémunération des apports ;
- la cinquième, relative aux déclarations ;
- la sixième, relative au régime fiscal ;
- la septième, relative aux dispositions diverses.

PREMIERE PARTIE

APPORT PARTIEL D'ACTIF PAR LA SOCIETE 3R A LA SOCIETE 3R IMMOBILIER

Monsieur Jean-Christophe RUMEAU, agissant en tant que Directeur Général de la société **3R**, en vue de l'apport partiel d'actif à intervenir entre cette société et la société **3R IMMOBILIER**, fait apport ès-qualité, sous les garanties ordinaires et de droit, à la société **3R IMMOBILIER**, ce qui est accepté au nom et pour le compte de cette dernière par Monsieur Jean-Christophe RUMEAU, agissant en tant que Directeur Général de la société **3R**, elle-même Présidente de la société **3R IMMOBILIER**, de la toute propriété des biens, droits et obligations constituant la Branche d'Activité Apportée, appartenant à la société **3R**, tels que lesdits biens existaient au 1^{er} janvier 2023, et avec les biens, droits et obligations nouveaux afférents à la Branche d'Activité Apportée entre le 1^{er} janvier 2023 et la date de réalisation définitive des apports et les résultats actifs et passifs des opérations faites entre le 1^{er} janvier 2023 et la date de réalisation définitive des apports, dans la mesure où lesdites opérations concernent les biens apportés, à l'exclusion de toute autre activité.

Il est rappelé, en tant que de besoin, que la Branche d'Activité Apportée comprend l'ensemble des éléments constituant une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B du Code général des impôts.

I. DESIGNATION DE LA BRANCHE D'ACTIVITE APPORTEE

La Branche d'Activité Apportée comprend, en particulier, sans que cette liste soit limitative :

- la clientèle, l'achalandage et plus généralement tous les éléments composant le fonds de commerce relatif à l'activité de promotion immobilière de la société 3R,
- tous les fichiers, documents administratifs, juridiques et techniques se rapportant directement et exclusivement à la Branche d'Activité Apportée,
- le bénéfice de tous contrats, conventions, traités et marchés relatifs à la Branche d'Activité Apportée,
- la totalité des parts sociales composant le capital de la société SCI LES MIMOSAS, société civile immobilière ayant son siège social Chemin Caussaté – 31530 MONTAIGUT-SUR-SAVE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 380 221 432 RCS TOULOUSE ;
- la totalité des parts sociales détenues par la société 3R dans le capital de la société LES FRENES, société civile ayant son siège social Chemin Caussaté – 31530 MONTAIGUT-SUR-SAVE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 500 415 684 RCS TOULOUSE ;
- le mali technique afférent à la fusion-absorption de la société FONCINVEST, société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 492 543 574 TOULOUSE, par la société 3R ;
- les biens immobiliers détenus par la société 3R ;
- les contrats de financement relatifs aux biens immobiliers compris dans la Branche d'Activité Apportée,

- et plus généralement tous les droits et obligations nécessaires à l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée par la Société Apporteuse.

La Société Bénéficiaire prendra en charge et acquittera, au lieu et place de la Société Apporteuse, le passif de cette dernière au 1^{er} janvier 2023 concernant les biens apportés dans le cadre de la Branche d'Activité Apportée.

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire conviennent expressément d'écarter toute solidarité entre elles concernant les dettes transférées au titre de la Branche d'Activité Apportée, le passif transmis étant supporté par la Société Bénéficiaire seule.

Les créanciers de la Société Apporteuse et ceux de la Société Bénéficiaire dont la créance est antérieure à la publicité donnée au présent projet d'apport partiel d'actif pourront faire opposition dans les conditions légales, étant précisé que l'opposition formée par un créancier n'aurait pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations d'apport.

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

Les éléments d'actif et de passif de la Branche d'Activité Apportée sont synthétisés ci-dessous :

L'actif apporté comprenait, à la date du 1^{er} janvier 2023, sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative et sans incidence sur la consistance des biens et droits relatifs à la Branche d'Activité Apportée, les biens et droits ci-après désignés et évalués à leur valeur comptable conformément aux articles 710-1 et 720-1 du Plan Comptable Général :

A. ELEMENTS D'ACTIF DE LA BRANCHE D'ACTIVITE APPORTEE

Eléments incorporels :

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur d'apport au 1^{er} janvier 2023
Participations	8.526.539 euros	0 euro	8.526.539 euros
Sous-total éléments incorporels	8.526.539 euros	0 euro	8.526.539 euros

Eléments corporels :

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur d'apport au 1^{er} janvier 2023
Sous-total éléments corporels	0 euro	0 euro	0 euro
Total actif immobilisé	8.526.539 euros	0 euro	8.526.539 euros

Actif circulant :

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur d'apport au 1 ^{er} janvier 2023
Encours de production de services	25.822 euros	0 euro	25.822 euros
Stocks	6.781.749 euros	0 euro	6.781.749 euros
Autres créances	1.074 euros	0 euro	1.074 euros
Mali technique FONCINVEST	211.007 euros	0 euro	211.007 euros
Disponibilités	376.861 euros	0 euro	376.861 euros
Total actif circulant	7.396.513 euros	0 euro	7.185.506 euros

Les immeubles apportés sont détaillés en annexe aux présentes (Annexe 3).

Récapitulatif des éléments d'actif apportés :

- Actif immobilisé : 8.526.539 euros
- Actif non immobilisé : 7.396.513 euros

TOTAL : 15.923.052 euros

B. ELEMENTS DE PASSIF DE LA BRANCHE D'ACTIVITE APPORTEE

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur d'apport au 1 ^{er} janvier 2023
Provisions pour risques	407.363 euros	0 euro	407.363 euros
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4.452.524 euros	0 euro	4.452.524 euros
Emprunts et dettes financières divers	2.367.654 euros	0 euro	2.367.654 euros
Fournisseurs et comptes rattachés	4.364 euros	0 euro	4.364 euros
Dettes fiscales et sociales	170.144 euros	0 euro	170.144 euros

TOTAL : 7.402.049 euros

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

II. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Outre les éléments d'actifs et de passif ci-dessus visés, sont apportés à la Société Bénéficiaire les engagements pris par la Société Apporteuse ou dont celle-ci bénéficie, le cas échéant, pour

l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée, qui figurent en « hors bilan » dans les comptes de la Société Apporteuse au 1^{er} janvier 2023.

III. ACTIF NET APPORTE

L'actif apporté s'élevant à 15.923.052 euros et le passif pris en charge à 7.402.049 euros, l'actif net apporté ressort à 8.521.003 euros.

IV. ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des biens immobiliers apportés sera relatée dans l'acte de dépôt du présent acte, avec reconnaissance d'écriture et de signature, au rang des minutes de l'étude de Maître Emilie MORETTI, notaire à Toulouse (31).

La propriété des parts sociales apportées résulte des mentions figurant dans les statuts des sociétés émettrices, une copie des statuts, certifiée conforme par la gérance, ayant été remise à la Société Bénéficiaire.

DEUXIEME PARTIE

DATE D'EFFET - PROPRIETE – JOUISSANCE

La société **3R IMMOBILIER** sera propriétaire et prendra possession des biens et droits à elle apportés, à titre d'apport partiel d'actif, à compter du jour de la réalisation définitive dudit apport partiel d'actif, soit à l'issue du délai de trente (30) jours suivant la dernière insertion réglementaire au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales.

Jusqu'audit jour, la Société Apporteuse continuera de gérer, avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble des biens et droits apportés.

Toutefois, elle ne prendra aucun engagement important susceptible d'affecter ces biens et droits sans l'accord préalable de la Société Bénéficiaire.

De convention expresse, il est stipulé que le présent apport partiel d'actif prendra effet de façon rétroactive au 1^{er} janvier 2023.

En conséquence, toutes les opérations faites depuis cette date et concernant la Branche d'Activité Apportée, seront considérées comme l'ayant été, tant activement que passivement, pour le compte et au profit de la Société Bénéficiaire.

Les immeubles acquis par la Société Bénéficiaire depuis cette date sont détaillés en annexe aux présentes (Annexe 4).

Tous accroissements, droits, biens et investissements nouveaux, tous risques et profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges, dettes et dépenses quelconques afférents aux biens apportés et à la Branche d'Activité Apportée incomberont à la Société Bénéficiaire, ladite société acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au 1^{er} janvier 2023.

TROISIEME PARTIE

CHARGES ET CONDITIONS

I. EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE BENEFICIAIRE

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le représentant de la Société Bénéficiaire oblige celle-ci à accomplir et exécuter, savoir :

A. POUR LES AUTRES BIENS APPORTES :

1) La Société Bénéficiaire prendra les biens et droits à elle apportés avec tous les éléments corporels et incorporels, en ce compris les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera, à la date de la réalisation définitive de l'apport, sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

2) Elle exécutera tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques.

Elle exécutera, notamment, comme la Société Apporteuse aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de la société **3R**.

3) La Société Bénéficiaire sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la Société Apporteuse.

4) Elle supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet des apports ci-dessus.

5) Elle se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens et droits apportés, et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

6) Elle sera tenue à l'acquit de la totalité du passif grevant les apports de la Société Apporteuse, dans les termes et conditions où il est, ou deviendra, exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou de titres de créances pouvant exister, comme la Société Apporteuse est tenue de le faire elle-même.

Il est ici précisé que le montant ci-dessus indiqué du passif de la Société Apporteuse au 1^{er} janvier 2023, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Toutefois, la Société Apporteuse prendra à sa charge les passifs de la Branche d'Activité Apportée ayant une cause antérieure au 1^{er} janvier 2023 mais qui ne se révéleraient qu'après cette date.

7) Elle sera substituée à la Société Apporteuse dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, devant toutes juridictions dans la mesure où ils concernent les biens et droits de la Branche d'Activité Apportée.

8) La Société Bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations et agrément par tous tiers de la subrogation de celle-ci dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature compris dans la Branche d'Activité Apportée et de son agrément en vue de la transmission à son profit des droits sociaux apportés.

La Société Apporteuse s'engage, de son côté, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert desdits contrats et à faire ses meilleurs efforts pour en faciliter la transmission à la Société Bénéficiaire.

Le représentant de la Société Apporteuse s'oblige, également, et oblige la société qu'il représente, à première réquisition de la Société Bénéficiaire, à faire établir tous actes réitératifs ou confirmatifs des présents apports, et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

Il s'oblige, encore, ès-qualité, à remettre et à livrer à la Société Bénéficiaire, aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les biens et droits de la Branche d'Activité Apportée ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

II. EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE APORTEUSE

Les présents apports sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et, notamment sous celles suivantes, que le représentant de la Société Apporteuse oblige celle-ci à accomplir et exécuter, savoir :

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

Elle s'oblige, notamment, à faire établir, à première réquisition de la société **3R IMMOBILIER**, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

3) Elle s'engage à remettre et à livrer à la Société Bénéficiaire aussitôt après la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif, tous les biens et droits de la Branche d'Activité Apportée, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

4) Elle s'engage à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la Société Bénéficiaire d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de l'apport partiel d'actif, des prêts accordés à la Société Apporteuse concernant la Branche d'Activité Apportée.

III. EXCLUSION DE SOLIDARITE ENTRE LA SOCIETE APORTEUSE ET LA SOCIETE BENEFICIAIRE

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire conviennent expressément d'écarter toute solidarité entre elles concernant les dettes transférées au titre de la Branche d'Activité Apportée, conformément à l'article L. 236-21 (article L. 236-30 nouveau) du Code de commerce.

Les créanciers de la Société Apporteuse et ceux de la Société Bénéficiaire dont la créance est antérieure à la publicité donnée au présent projet d'apport partiel d'actif pourront faire opposition dans les conditions légales, étant précisé que l'opposition formée par un créancier n'aurait pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations d'apport.

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

QUATRIEME PARTIE

REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES PAR LA SOCIETE 3R A LA SOCIETE LES 3R IMMOBILIER

La valeur totale des biens et droits apportés étant estimée à 15.923.052 euros, et le passif pris en charge par la Société Bénéficiaire s'élevant à 7.402.049 euros, il en résulte que la valeur nette des biens et droits apportés s'élève à 8.521.003 euros. En contrepartie de la valeur nette des apports ainsi effectués par la Société Apporteuse, les parties sont convenues de déterminer la rémunération attribuée à la Société Apporteuse en application des principes décrits en Annexe 2.

Le présent apport partiel d'actifs remplissant les conditions posées par la doctrine administrative admettant que le rapport d'échange déterminé dans le cadre dudit apport partiel d'actifs soit calculé sur la base des valeurs comptables (BOI-IS-FUS-30-20-15/042020 n°40), la rémunération attribuée à la Société Apporteuse a été calculée sur la base des valeurs comptables.

En conséquence, il sera attribué à cette société 852.100 actions nouvelles, de 10 euros chacune de valeur nominale, entièrement libérées, créées à titre d'augmentation de son capital par la Société Bénéficiaire, le nombre d'actions créées en rémunération de l'apport partiel d'actifs étant limité à 852.100 afin d'éviter la création de rompus.

Ces actions nouvelles porteront jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2023.

Elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt en sorte que toutes les actions de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

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

CINQUIEME PARTIE

DECLARATIONS

I. EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE APORTEUSE

Le représentant de la Société Apporteuse déclare :

- 1) Qu'elle n'est pas, actuellement, et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire, de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, de redressement ou de liquidation judiciaires ; qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice des activités relevant de la Branche d'Activité Apportée ;
- 2) Que les biens et droits apportés par la Société Apporteuse, dont l'origine de propriété est relatée plus haut, ne sont grevés d'aucune charge, garantie, hypothèque ou autres sûretés, nantissement ou inscription de privilège de vendeur autres que ceux transmis dans la Branche d'Activité Apportée, étant entendu que si une telle inscription se révélait du chef de la Société Apporteuse, cette dernière devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- 3) Que, plus généralement, les biens apportés sont de libre disposition entre les mains de la Société Apporteuse ;
- 4) Qu'elle dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent contrat d'apport partiel d'actif et que Monsieur Jean-Christophe RUMEAU, représentant légal de la Société Apporteuse, est dûment autorisé à la représenter à cet effet ;
- 5) Qu'elle s'engage à tenir à la disposition de la Société Bénéficiaire, pendant un délai de trois (3) ans à compter de la réalisation définitive du présent apport partiel d'actif, tous les livres, documents et pièces comptable se rapportant à la Branche d'Activité Apportée ;
- 6) Que la Société Apporteuse est imposable à l'impôt sur les sociétés ;
- 7) Qu'elle a entrepris ou entreprendra toutes les démarches nécessaires et fait et fera ses meilleurs efforts en vue de permettre à la Société Bénéficiaire d'obtenir toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres pour assurer valablement la transmission des biens et droits apportés y compris, le cas échéant, le consentement du bailleur des locaux loués par la Société Apporteuse.

II. EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE BENEFICIAIRE

Le représentant de la Société Bénéficiaire déclare :

- 1) Que la Société Bénéficiaire n'a jamais été en état de cessation des paiements, de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires ;

2) Qu'elle dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent contrat d'apport d'actif et que Monsieur Jean-Christophe RUMEAU, représentant légal du Président de la Société Bénéficiaire, est dûment autorisé à la représenter à cet effet ;

3) Que les actions de la Société Bénéficiaire qui seront attribuées à la Société Apporteuse en rémunération de ses apports, le seront en pleine propriété et qu'elles seront libres de toute restriction, sûretés, options, gage, nantissement, privilège ou droit quelconque susceptible de restreindre le droit de propriété desdites actions ;

4) Que la Société Bénéficiaire est imposable à l'impôt sur les sociétés.

SIXIEME PARTIE

REGIME FISCAL

DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des apports faits à titre d'apport partiel d'actif.

IMPOT SUR LES SOCIETES

Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, l'apport partiel d'actif prend comptablement et fiscalement effet le 1^{er} janvier 2023. En conséquence, les résultats, bénéficiaires ou déficitaires, produits depuis cette date par l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée, seront englobés dans le résultat imposable de la Société Bénéficiaire.

Les représentants de la société **3R**, Société Apporteuse, et de la société **3R IMMOBILIER**, Société Bénéficiaire, sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, déclarent placer le présent apport partiel d'actif sous le régime spécial mentionné à l'article 210 B du Code général des impôts.

En application de l'article 210 B du Code général des impôts, la société **3R IMMOBILIER**, Société Bénéficiaire, prend les engagements suivants :

- a) Elle reprendra dans ses comptes annuels les écritures comptables de la société **3R**, Société Apporteuse, en faisant ressortir l'éclatement des valeurs nettes comptables entre la valeur d'origine des éléments d'actifs immobilisés et les amortissements et provisions pour dépréciation constatés ;
- b) Elle continuera, en outre, à calculer les dotations aux amortissements pour la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la Société Apporteuse ;
- c) Elle reprendra au passif de son bilan les provisions afférentes à la Branche d'Activité Apportée dont l'imposition a été différée chez la Société Apporteuse ;
- d) Elle se substituera à la Société Apporteuse pour la réintégration des résultats dont l'imposition avait été différée.
- e) Elle inscrira à son bilan les éléments apportés autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse ou, à défaut, comprendra dans les résultats de l'exercice de l'apport le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la Société Apporteuse.

La Société Apporteuse prend acte également qu'elle aura la faculté de distribuer à ses associés, proportionnellement à leurs droits dans son capital, les actions qu'elle aura reçues de la Société Bénéficiaire en rémunération de la Branche d'Activité Apportée, sous réserve du respect des dispositions de l'article 115 du Code général des impôts, à savoir :

- le présent apport partiel d'actifs est placé sous le régime de l'article 210 A du Code général des impôts (article 210 B du Code général des impôts),
- la Société Apporteuse disposera encore au moins d'une branche d'activité après la réalisation de l'apport partiel d'actifs,
- la distribution des actions à ses associés aurait lieu dans le délai d'un (1) an à compter de la réalisation de l'apport partiel d'actif.

ENREGISTREMENT – PUBLICITE FONCIERE

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire déclarent que les éléments apportés portent sur une branche complète et autonome d'activité et qu'ils sont rémunérés par l'attribution de droits représentatifs du capital de la Société Bénéficiaire, sans faire l'objet d'un règlement sous une autre forme et qu'elles sont toutes deux passibles de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, le présent apport partiel d'actif est placé sous le régime prévu à l'article 816 du Code général des impôts et les parties demandent qu'il soit enregistré gratuitement en application des dispositions des articles 817 et 817 A du Code général des impôts.

La Branche d'Activité Apportée comprenant des immeubles, la présente convention sera soumise à la formalité de la publicité foncière et de l'enregistrement fiscal.

OBLIGATIONS DECLARATIVES

Les représentants des sociétés soussignées, ès-qualité, au nom des sociétés qu'ils représentent, s'engagent expressément :

- à joindre aux déclarations de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire, l'état de suivi des valeurs fiscales prévu à l'article 54 septies du Code général des impôts,
- en ce qui concerne la Société Bénéficiaire, à tenir le registre spécial des plus-values prévu par l'article 54 septies susvisé.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les représentants de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire constatent que l'apport partiel d'actif emporte transmission d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Par conséquent, les apports d'immeubles, de biens meubles incorporels, de biens mobiliers d'investissements et de marchandises compris dans la Branche d'Activité Apportée sont dispensés de TVA.

Conformément aux dispositions légales susvisées, la Société Bénéficiaire continuera la personne de la Société Apporteuse notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par celle-ci.

OPERATIONS ANTERIEURES

La Société Bénéficiaire des apports s'engage à reprendre, en tant que de besoin, le bénéfice et/ou la charge des engagements d'ordre fiscal afférents aux éléments compris dans les apports qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Apporteuse à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur, notamment en matière de droits d'enregistrement et d'impôt sur les sociétés, ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires, et en particulier à l'occasion de fusions ou d'apports partiels d'actif soumises aux dispositions des articles 210 A et 210 B du Code général des impôts et qui se rapporteraient à des éléments transmis avec la Branche d'Activité Apportée.

SEPTIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

FORMALITES

- 1) La Société Bénéficiaire remplira dans les délais légaux toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués par la Société Apporteuse.
- 2) Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.
- 3) Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés. Le contrat d'apport partiel d'actifs sera publié, conformément à la loi, de telle sorte que le délai accordé aux créanciers pour former opposition à la suite de cette publicité soit expiré. Les oppositions, s'il y en a, seront portées devant le Tribunal de commerce compétent qui en réglera le sort.

DESISTEMENT

La Société Apporteuse déclare se désister purement et simplement de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant lui profiter au titre de la Branche d'Activité Apportée, pour garantir les charges et conditions imposées, aux termes des présentes, à la Société Bénéficiaire.

INTEGRALITE DE L'ACCORD DES PARTIES

Le présent contrat d'apport partiel d'actif et ses annexes représentent l'intégralité de l'accord entre les parties quant à la Branche d'Activité Apportée.

Les parties affirment, sous les peines édictées à l'article 1837 du Code général des impôts, que ce traité exprime l'intégralité de la rémunération des apports de la Société Apporteuse et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

REMISE DE TITRES

Il sera remis à la Société Bénéficiaire, lors de la réalisation définitive du présent apport partiel d'actif, les titres et attestations de propriété, et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs à la Branche d'Activité Apportée.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donneront ouverture les apports, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société Bénéficiaire, ainsi que son représentant l'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés en cause, ès-qualité, élisent domicile aux sièges respectifs desdites sociétés.

DROIT APPLICABLE - REGLEMENT DES LITIGES

Le présent contrat d'apport partiel d'actif est soumis au droit français.

Tous litiges pouvant s'élever entre les parties concernant son interprétation, son exécution, sa validité ou autre, seront soumis à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Toulouse.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés :

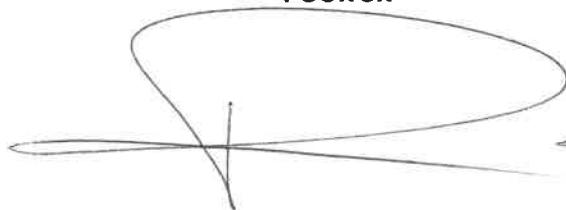
- aux représentants des sociétés bénéficiaire et apporteuse, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet, si nécessaire, de réitérer les apports, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs,
- au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

En outre, les parties soussignées donnent tous pouvoirs à Maître Emilie MORETTI notaire à Toulouse (31), à l'effet d'établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatives à la désignation des parties et des biens et droits immobiliers apportés.

Fait à MONTAIGUT-SUR-SAVE (31),
le 8 septembre 2023,

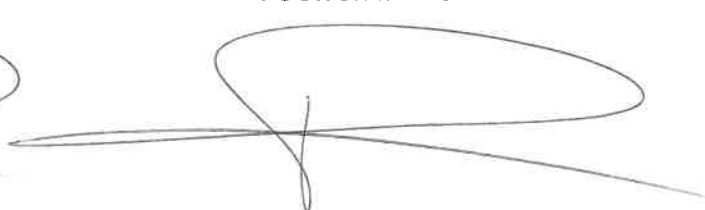
En six (6) exemplaires originaux,

POUR 3R



Jean-Christophe RUMEAU

POUR 3R IMMOBILIER



Jean-Christophe RUMEAU

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 - COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2022

- pour la société 3R ;
- pour la société 3R IMMOBILIER.

ANNEXE 2 – PRINCIPES DE REMUNERATION DE LA SOCIETE APPORTEUSE

ANNEXE 3 – DETAIL DES IMMEUBLES APPORTES

ANNEXE 4 – DETAIL DES IMMEUBLES ACQUIS DEPUIS LA DATE D’EFFET

ANNEXE 1 - COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2022

ANNEXE 2 – PRINCIPES DE REMUNERATION DE LA SOCIETE APORTEUSE

Le présent apport partiel d'actifs remplissant les conditions posées par la doctrine administrative admettant que le rapport d'échange déterminé dans le cadre dudit apport partiel d'actifs soit calculé sur la base des valeurs comptables (BOI-IS-FUS-30-20-15/042020 n°40), la rémunération attribuée à la Société Apporteuse a été calculée sur la base des valeurs comptables.

L'actif apporté s'élevant à 15.923.052 euros et le passif pris en charge à 7.402.049 euros, l'actif net de la Branche d'Activité Apportée ressort à 8.521.003 euros.

La valeur unitaire des actions de la Société Bénéficiaire ressort à 10 euros.

Compte tenu de la valeur des actions de la Société Bénéficiaire, l'apport partiel d'actifs de la Société Apporteuse sera rémunéré par l'attribution de 852.100 actions nouvelles, de 10 euros chacune de valeur nominale, entièrement libérées, créées à titre d'augmentation de son capital par la Société Bénéficiaire, le nombre d'actions créées en rémunération de l'apport partiel d'actifs étant limité à 852.100 afin d'éviter la création de rompus.

La Société Bénéficiaire augmentera ainsi son capital d'un montant de 8.521.000 euros.

ANNEXE 3 – DETAIL DES IMMEUBLES APPORTES

Référence cadastrale	Nature	Adresse	Surface
840 AD N° 528 et 530	Terrain à bâtir	1 rue de l'Eure – 31100 TOULOUSE	4.223 m ²
B 1892-1893-1908-1909-1912-1913-1916 à 1921-1928 à 1931-1941 à 1946	Terrain à bâtir	Grande Bordé – 31530 MONTAIGUT-SUR-SAVE	38.319 m ²
ZC 268-270 et D 716-722-746-721-743-745-718-742-744-720	Terrain à bâtir	Capdejouan-Sud – 31150 BRUGUIERES	14.771 m ²
D 798-800-803-804	Terrain à bâtir	Capdejouan-Sud – 31150 BRUGUIERES	19.230 m ²
- G 1280-1282-1284-1286-516 à 528-775-1292-1235-1237-1294-1254-1297 - G 529 - G 1251 - A 1453 et B 223 - A 1474 - A 1539 et B 224-228 à 232-234-958-735-960-823-826-828-830-953-734-962-956 - B 235 - B 623	Terrain à bâtir	82370 LABASTIDE-SAINT-PIERRE : - Latrobe - 1255 Route nationale 20 - 115 Chemin de Bonneval 82700 MONTBARTIER : - 2871 Route de Salcevert - Raimon Jouan - Vicari - 3346 Route de Salcevert - Route du Frontonnais	154.945 m ²
E 1341	Terrain à bâtir	Lieu-dit LESPECHE - 31470 FONTENILLES	8.339 m ²

ANNEXE 4 – DETAIL DES IMMEUBLES ACQUIS DEPUIS LA DATE D’EFFET

Référence cadastrale	Nature	Adresse	Surface
BB 58	Terrain à bâtir	31 Avenue Jean Monnet – 31770 COLOMIERS	11 541 m ²
Détachement parcellaire du terrain sis 46 Avenue Jean Monnet – 31770 COLOMIERS cadastré 149 BC 131, 149 BC 65, 149 BC 85	Terrain à bâtir	Lieudit « Saurous » - 31770 COLOMIERS	5 285 m ²
Détachement parcellaire du terrain sis 46 Avenue Jean Monnet – 31770 COLOMIERS cadastré CT 217	Terrain à bâtir	6 Place de l'Echut - 31770 COLOMIERS	3 503 m ²
BB 159-161-163-165	Terrain à bâtir	Chemin de Gramont - 31770 COLOMIERS	6 074 m ²
Détachement parcellaire du terrain sis Lieu-dit CABOURNAS - 31770 COLOMIERS cadastré BB 31-114-115	Terrain à bâtir	Lieu-dit CABOURNAS - 31770 COLOMIERS	8 814 m ²
BA 0022-0150-0156- 0161	Immeuble bâti	Avenue Guynemer – 31770 COLOMIERS	12.145 m ²

