

FUSION-ABSORPTION
DE LA SOCIÉTÉ SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A.
PAR LA SOCIÉTÉ SLCI PARTICIPATIONS

CHAPITRE I : Exposé préalable	page 2
I - Caractéristiques des sociétés intéressées....	page 2
II - Motifs et buts de la fusion.....	page 4
III - Comptes servant de base à la fusion.....	page 4
IV - Méthodes d'évaluation.....	page 4
V - Date d'effet de la fusion.....	page 4
CHAPITRE II : Apport-fusion	page 5
I - Dispositions préalables.....	page 5
II - Apport de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A.....	page 5
III - Rémunération de l'apport-fusion.....	page 6
IV - Propriété et jouissance.....	page 7
CHAPITRE III : Charges et conditions	page 7
CHAPITRE IV : Date de réalisation de la fusion	page 10
CHAPITRE V : Déclarations générales	page 10
CHAPITRE VI : Déclarations fiscales et sociales	page 11
CHAPITRE VII : Dispositions diverses	page 13



TRAITÉ DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- Monsieur Pierre BONNET, agissant en qualité de Président et au nom de la société SLCI PARTICIPATIONS, Société par actions simplifiée au capital de 19 000 000 euros, dont le siège social est 1 RUE DE LA CROIX BARRET 69007 LYON 7EME, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 391 577 608 RCS LYON, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée "la société absorbante",

D'UNE PART,

ET :

- M. Jean-François PREVOT, agissant en qualité de Directeur Général et au nom de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A., Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 532 500 euros, dont le siège social est 12 rue Saint-Antoine, 71000 MACON, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 431 896 315 RCS MACON,

dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 mai 2024, ainsi qu'il résulte de la décision ci-annexée ;

Ci-après dénommée "la société absorbée",

D'AUTRE PART,

Préalablement à la convention de fusion faisant l'objet du présent acte, il a été exposé ce qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSÉ PREALABLE

I - Caractéristiques des sociétés

1/ La société SLCI PARTICIPATIONS est une Société par actions simplifiée qui a pour objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés :

- l'acquisition, la gestion, l'administration de biens de tous immeubles ou droits immobiliers, maisons individuelles ou non, notamment sous le régime de marchand de biens,
- la construction de tous immeubles collectifs ou maisons individuelles, en vue de leur vente,
- la construction de tous immeubles collectifs ou maisons individuelles pour son propre compte ou pour le compte de tiers,
- la réalisation pour son compte ou le compte de tiers de toutes opérations d'aménagement définies au code de l'Urbanisme, avec l'accord de la (ou des) collectivité(s) locale(s) concernée(s),
- la réalisation, dans le cadre de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, de toutes opérations sur les biens d'autrui portant sur l'achat, la vente, la location d'immeubles bâtis ou non, la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, l'achat et la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble, et la gestion immobilière,
- l'activité de courtage en assurances,
- la participation à toutes entreprises, groupements économiques ou sociétés créées ou à créer, dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social, et ce, par tous moyens, notamment par voie d'apport, de souscription ou d'achat d'actions, parts sociales, parts bénéficiaires ou droits sociaux, de fusion, de société en participation, de groupement, d'alliance, ou de commandite.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 25 juin 1993.

Le capital social de la société SLCI PARTICIPATIONS s'élève actuellement à 19 000 000 euros. Il est réparti en 190 000 actions de 100 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

Le Commissaire aux Comptes de la Société est la société MAZARS, domiciliée 131 Boulevard de la Bataille de Stalingrad 69100 VILLEURBANNE, titulaire.

2/ La société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. est une Société Anonyme à Conseil d'Administration qui a pour objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés, dans la zone géographique où s'exerce sa compétence, en vue de la réalisation de toutes opérations liées à l'habitat :

- De construire, de faire construire ou d'acquérir des immeubles et logements ainsi que leurs annexes et accessoires, de réaliser ou faire réaliser des travaux sur et dans lesdits immeubles et logements ou dans leurs annexes et accessoires, de les gérer et de les vendre pour son compte ou pour le compte de tiers.
- De réaliser, pour son compte ou pour le compte de tiers, toutes opérations d'aménagement définies au Code de l'Urbanisme, avec l'accord de la (ou des) collectivité(s) concernée(s).
- De gérer pour le compte de tiers tous logements, lots de copropriété ou copropriétés, faire toutes opérations commerciales se rapportant directement ou indirectement aux activités d'agent immobilier, de syndic de copropriété d'administrateur de biens et de marchands de biens, l'achat, la vente, l'échange, la transaction, l'expertise.
- D'une façon générale, faire toutes opérations commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en favoriser le développement et notamment toutes opérations de courtage et de co-courtage d'assurances, ainsi que toutes prestations afférentes aux opérations d'assurances.
- Participer à toutes entreprises, groupements économiques ou sociétés créées ou à créer, dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social, et ce par tous moyens, notamment par voie d'apport, de souscription ou d'achat d'actions, parts sociales, parts bénéficiaires ou droits sociaux, de fusion, de société en participation, de groupement, d'alliance ou de commandite.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 27 juin 2000.

Le capital social de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. s'élève actuellement à 532 500 euros. Il est réparti en 750 000 actions de 0,71 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

Les actions de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé.

La société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.

Elle n'offre au public aucun titre financier.

Le Commissaire aux Comptes de la Société est la société MAZARS, domiciliée 131 Boulevard de la Bataille de Stalingrad 69100 VILLEURBANNE, titulaire.

3/ La société SLCI, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à capital variable, dont le siège social est situé 1 RUE DE LA CROIX BARRET 69007 LYON 7EME, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 957 517 154 RCS LYON, notre société mère, détient 95 % des actions et droits de vote de la société absorbée et des actions et droits de vote de la société absorbante.

4/ La société Procivis Immobilier, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 57 712 347 euros, dont le siège social est situé 28 rue du Château des Rentiers, 75013 PARIS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 391 779 196 RCS PARIS, détient quant à elle 5 % des actions et droits de vote de la société absorbée et des actions et droits de vote de la société absorbante.

De sorte que les sociétés SLCI et Procivis Immobilier détiennent ensemble 100 % du capital et droits de vote de la société absorbée et de la société absorbante selon la même répartition.

La société absorbante et la société absorbée déclarent qu'elles sont imposées à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206-5 du Code général des impôts.

5/ Monsieur Pierre BONNET, Président de la société SLCI PARTICIPATIONS est également Président du Conseil d'administration de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A..

6/ Conformément à l'article L.215-7 du Code de la Construction et de l'Habitation et au livre III du Règlement Intérieur de PROCIVIS-UES-AP, il est précisé que la réalisation de cette opération de fusion-absorption a fait l'objet d'un avis préalable conforme favorable du Conseil d'Administration de PROCIVIS-UES-AP (avis préalable conforme n°2024-15 du 7 mai 2024).

II - Motifs et buts de la fusion

La société SLCI, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à capital variable, dont le siège social est situé 1 RUE DE LA CROIX BARRET 69007 LYON 7EME, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 957 517 154 RCS LYON, a acquis le 27 octobre 2023 44 % du capital de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. auprès de la SACICAP Bourgogne Nord, de la SACICAP Franche Comté et de la SACICAP Bourgogne Sud Allier amenant sa participation à 95 % du capital de ladite société.

A la suite de cette acquisition, la société SLCI détient donc 95 % du capital et des droits de vote de deux sociétés, les sociétés SLCI PARTICIPATIONS et SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A., elles-mêmes sociétés mères d'un ensemble de sociétés spécialisées dans les métiers de l'immobilier à destination des particuliers. Cette fusion permettrait donc de constituer un groupe ayant une sous-holding unique, la société SLCI PARTICIPATIONS.

La fusion par absorption de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. par la société SLCI PARTICIPATIONS s'inscrit donc dans le cadre des mesures de rationalisation et de simplification des structures du groupe dont ces deux sociétés font partie et ayant la société SLCI comme société mère.

La fusion par absorption de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. par la société SLCI PARTICIPATIONS devrait à la fois permettre :

- d'accroître l'efficacité du groupe ;
- de rendre plus lisible la structure du groupe pour les partenaires commerciaux ;
- de réduire significativement les coûts globaux de gestion administrative et fonctionnelle du groupe, et
- de permettre une utilisation plus rationnelle des immobilisations.

III - Comptes servant de base à la fusion

Les termes et conditions du présent traité de fusion ont été établis par les deux sociétés soussignées, sur la base de leurs comptes arrêtés au 31 décembre 2023, date de clôture du dernier exercice social de chacune des sociétés intéressées, et devant être approuvés au plus tard le 30 juin 2024.

IV - Méthodes d'évaluation

Conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2019-06 du 8 novembre 2019 (PCG art. 710-1 et 720-1), s'agissant d'une opération de restructuration interne impliquant des sociétés sous contrôle commun, les éléments d'actif et de passif de la Société absorbée sont apportés à la valeur nette comptable au 31 décembre 2023.

V - Date d'effet de la fusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, il est précisé que la présente fusion aura, d'un point de vue comptable, un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024 (la "Date d'Effet de la fusion"), date qui n'est pas antérieure à la clôture du dernier exercice clos de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A..

Cette rétroactivité n'a d'effet qu'entre les sociétés SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. et SLCI PARTICIPATIONS.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R. 236-1 du Code de commerce, les opérations réalisées par la société absorbée à compter de la "Date d'Effet de la fusion" et jusqu'à la Date de réalisation définitive de la fusion, telle que définie au Chapitre IV, seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de la société SLCI PARTICIPATIONS qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

VI - Comité social et économique

Le comité social et économique de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. et le comité social et économique de la société SLCI PARTICIPATIONS ont été consultés le 30 avril 2024 sur l'opération de fusion et ont exprimé un avis favorable pour le comité de la société absorbée et pour le comité de la société absorbante.

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES ONT ÉTABLI DE LA MANIÈRE SUIVANTE LE PROJET DE LEUR FUSION

CHAPITRE II : Apport-fusion

I - Dispositions préalables

La société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. apporte, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, à la société SLCI PARTICIPATIONS, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, sans exception ni réserve, qui constitueront son patrimoine à la date de réalisation de la présente fusion.

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. devant être dévolu à la société SLCI PARTICIPATIONS dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération.

La comptabilisation dans les comptes de la société SLCI PARTICIPATIONS des actifs apportés s'effectuera par la reprise, à l'identique, des valeurs brutes, des amortissements et des provisions pour dépréciation afférents à ces actifs figurant dans les comptes de la société absorbée au 1^{er} janvier 2024, conformément aux articles 710-1 et 720-1 du Plan Comptable Général.

II - Apport de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A.

A) Actif apporté

1. Eléments incorporels

. Immobilisations incorporelles 1 320 euros

2. Eléments corporels

. Terrains 0 euro

. Constructions 0 euro

. Matériels, machines et installations techniques 0 euro

. Autres immobilisations corporelles 0 euro

L'ensemble des éléments corporels étant évalué à 0 euro

3. Immobilisations financières (dont détail figure en annexe 2) 5 072 357 euros

4. Stocks 8 332 euros

5. Valeurs réalisées et disponibles	
6. Créances et disponibilités	2 095 120 euros
	=====
Soit un montant de l'actif apporté de	7 177 129 euros

B) Passif pris en charge

1. Provisions pour risques et charges	351 683 euros
2. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(269) euros
3. Emprunts et dettes financières divers	5 991 377 euros
4. Dettes fournisseurs	213 771 euros
5. Dettes fiscales et sociales	29 384 euros
6. Autres dettes	1 411 euros
7. Impôts différés sur amortissements dérogatoires	0 euros
	=====
Soit un montant de passif apporté de	6 587 357 euros

C) Actif net apporté

Les éléments d'actifs étant évalués au 31 décembre 2023 à 7 177 129 euros et le passif pris en charge à la même date s'élevant à 6 587 357 euros, l'actif net apporté par la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. à la société SLCI PARTICIPATIONS s'élève donc à 589 772 euros.

Engagements hors-bilan

Il est en outre précisé qu'il existe un engagement hors bilan connu à ce jour d'un montant de 19 969,99 euros. La société SLCI PARTICIPATIONS s'engage en tout état de cause à prendre à sa charge tous les engagements éventuels qui ont pu être contractés par la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A..

Origine de propriété

Le fonds de commerce transmis dans le cadre de la présente fusion appartient à la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. pour l'avoir créé et développé depuis sa constitution.

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 l'Office Notariale de SARL PARIS ET ASSOCIES sise 150 rue Rambuteau, 71001 MACON.

III - Rémunération de l'apport-fusion

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'actif net apporté par la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. à la société SLCI PARTICIPATIONS s'élève donc à 589 772 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3, II du Code de commerce et dès lors que la société SLCI détient 95 % et des droits de vote des actions de la société absorbée et des actions et des droits de vote de la société absorbante et que la société Procivis Immobilier détient 5 % des actions et des droits de vote de la société absorbée et des actions et des droits de vote de la société absorbante et qu'elles les conserveront jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, cette opération sera soumise au régime simplifié prévu par les dispositions de l'article L. 236-12 du Code de commerce.

Il est précisé que l'actionnaire minoritaire de la société absorbée détient la même proportion du capital de la société absorbée et de la société absorbante, il n'y a donc pas lieu de lui proposer le rachat de ses actions, ni de proposer un échange de ses actions contre celles de la société absorbante, ce dont les actionnaires ont convenu dès avant les présentes.

L'opération ne donnera donc lieu à aucun échange de titres ni aucune augmentation du capital de la société absorbante.

Conformément aux dispositions comptables applicables (règlement de l'Autorité des normes comptables n°2019-06 du 8 novembre 2019 homologué par arrêté du 26 décembre 2019), dans les comptes de la société absorbante, la contrepartie des apports sera comptabilisée au compte de report à nouveau.

Dans les comptes de la société mère des sociétés parties à la fusion, la valeur brute et les éventuelles dépréciations des titres de la société absorbée seront ajoutées à la valeur brute et aux éventuelles dépréciations des titres de la société absorbante. La valeur comptable brute des titres de la société absorbée sera répartie uniformément sur la valeur unitaire des titres de la société absorbante.

IV - Propriété et jouissance

La société SLCI PARTICIPATIONS sera propriétaire et entrera en possession des biens et droits apportés, à titre de fusion, à compter du jour de la réalisation définitive de ladite fusion.

Le représentant de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. déclare qu'il continuera de gérer la Société selon les mêmes principes que précédemment, mais s'engage à demander l'accord préalable de la société SLCI PARTICIPATIONS pour tout acte important susceptible d'affecter les biens et droits apportés.

La société SLCI PARTICIPATIONS en aura jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2024. Il est expressément stipulé que toutes les opérations effectuées par la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. à compter du 1^{er} janvier 2024 jusqu'à la date de réalisation seront considérées de plein droit comme l'ayant été par la société SLCI PARTICIPATIONS, ladite société acceptant dès maintenant, 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 2024.

A cet égard, le représentant de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. déclare qu'il n'a été fait depuis le 1^{er} janvier 2024 aucune opération autre que les opérations de gestion courante et qu'il s'engage à n'en faire aucune entre la date de la signature des présentes et celle de la réalisation définitive de la fusion.

Les sociétés reconnaissent que cette rétroactivité emporte un plein effet fiscal, dont elles s'engagent à accepter toutes les conséquences.

D'une manière générale, la société absorbante sera subrogée purement et simplement, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la société absorbée, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet du présent apport.

CHAPITRE III : Charges et conditions

Les biens apportés sont libres de toutes charges et conditions autres que celles ici rappelées :

I - Enoncé des charges et conditions

A/ La société SLCI PARTICIPATIONS prendra les biens apportés par la société absorbée dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion, sans pouvoir exercer aucun recours contre la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A., pour quelque cause que ce soit et notamment pour usure ou mauvais état des installations, du mobilier et des matériels ou outillages apportés, erreur dans la désignation et la contenance des biens, quelle qu'en soit l'importance.

B/ Ainsi qu'il a déjà été dit, les apports de la société absorbée sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la société absorbante de payer l'intégralité du passif de la société absorbée, tel qu'énoncé plus haut, et d'une manière générale, tel que ce passif existera au jour de la réalisation définitive de la fusion projetée.

Il est précisé ici que le montant ci-dessus indiqué du passif de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. à la date du 31 décembre 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.

Enfin, la société SLCI PARTICIPATIONS prendra à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs, ayant une cause antérieure au 31 décembre 2023, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de la fusion.

II - Autres charges et conditions

L'absorption est, en outre, faite sous les autres charges et conditions suivantes :

A/ La société absorbante aura tous pouvoirs, dès la réalisation de la fusion, notamment pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires en cours ou nouvelles, au lieu et place de la société absorbée et relatives aux biens apportés, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recevoir ou payer toutes sommes dues en suite des sentences ou transactions.

B/ La société SLCI PARTICIPATIONS supportera et acquittera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.

C/ La société SLCI PARTICIPATIONS exécutera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers et avec le personnel, relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques et sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre la société absorbée.

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

E/ La société SLCI PARTICIPATIONS sera subrogée, à compter de la date de la réalisation définitive de la fusion dans le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions, marchés de toute nature liant valablement la société absorbée à tout tiers pour l'exploitation de son activité ainsi que dans le bénéfice ou la charge de toutes autorisations administratives qui auraient été consenties à la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A..

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. s'engageant, pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

F/ Conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail, tous les contrats de travail en cours au jour de la réalisation définitive de la fusion entre la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. et ceux de ses salariés transférés à la société SLCI PARTICIPATIONS par l'effet de la loi et dont la liste est en Annexe 1, se poursuivront

avec la société SLCI PARTICIPATIONS qui se substituera à la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. du seul fait de la réalisation de la présente fusion.

La société SLCI PARTICIPATIONS sera donc substituée à la société absorbée en ce qui concerne toutes retraites, comme tous compléments de retraites susceptibles d'être dus, ainsi que tous avantages et autres charges en nature ou en espèces, y compris les congés payés, ainsi que toutes charges sociales et fiscales y afférentes.

G/ La société absorbante prendra les biens immobiliers à elle apportés dans l'état où ils existeront lors de la prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre la société absorbée, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les immeubles, et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie en ce qui concerne soit l'état des immeubles dépendant des biens apportés et les vices de toute nature, apparents ou cachés, soit enfin la désignation ou les contenances indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de la société absorbante.

H/ La société absorbante souffrira les servitudes passives, grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la société absorbée et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le représentant de la société absorbée déclare que ladite société n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens apportés et qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sauf celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et de tous titres et pièces, lois et décrets en vigueur.

III - Engagements de la société absorbée

La société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. prend les engagements ci-après :

A/ La société absorbée s'oblige jusqu'à la date de réalisation de la fusion, à poursuivre l'exploitation de son activité, avec les mêmes principes que par le passé, et à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation.

De plus, jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. s'oblige à n'effectuer aucun acte de disposition du patrimoine social de ladite société sur des biens, objets du présent apport, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord de la société absorbante, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de l'apport sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de l'opération projetée.

B/ Elle s'oblige à fournir à la société SLCI PARTICIPATIONS, tous les 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 devra, notamment, à première réquisition de la société SLCI PARTICIPATIONS, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

C/ Au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à l'accord ou à l'agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, le représentant de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires, et en justifiera à la société SLCI PARTICIPATIONS dans les meilleurs délais avant la réalisation de la fusion.

D/ La société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. s'oblige à remettre et à livrer à la société SLCI PARTICIPATIONS aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

CHAPITRE IV : Date de réalisation de la fusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-12 du Code de commerce, il n'y aura pas lieu à approbation de la fusion par les associés de la société absorbante.

En outre, Monsieur Pierre BONNET déclare qu'à sa connaissance, les associés de la société absorbante n'envisagent pas, à la date des présentes, d'user de la faculté offerte par l'article L. 236-12, 1° du Code de commerce de demander en justice la désignation d'un mandataire aux fins de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société absorbante pour qu'elle se prononce sur l'approbation de la fusion.

S'agissant de l'assemblée générale extraordinaire de la société absorbée, elle sera convoquée à l'issue du délai de 30 jours prévu pour la réalisation des formalités postérieures à la signature du présent traité de fusion, afin que les associés puissent se prononcer sur l'approbation de la fusion et la dissolution sans liquidation de la société absorbée.

En conséquence, les sociétés SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. et SLCI PARTICIPATIONS conviennent que l'opération de fusion objet des présentes sera effective et deviendra définitive à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire de la société absorbée appelée à se prononcer sur l'approbation de l'opération et sa dissolution sans liquidation et au plus tard le 31 ^{septembre} 2024, sous réserve que la publicité prescrite par l'article L. 236-6, alinéa 2 du Code de commerce ait été réalisée trente jours au moins avant cette date. La date à laquelle la fusion sera définitivement réalisée s'entend, dans les présentes, de la "date de réalisation".

La société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. se trouvera dissoute de plein droit par le seul fait et à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la société SLCI PARTICIPATIONS de la totalité de l'actif et du passif de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A..

CHAPITRE V : Déclarations générales

1) Déclarations générales de la société absorbée

M. Jean-François PREVOT, ès-qualités, déclare :

- Que la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, en situation de redressement ou de liquidation judiciaires, ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde et qu'elle a, de manière générale, la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- Qu'elle n'est actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- Qu'elle a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés, y compris le consentement des bailleurs de locaux loués si celui-ci s'avérait nécessaire ;
- Que les créances et valeurs mobilières apportées, notamment les titres de participation, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ; que les procédures d'agrément préalable auxquelles pourrait être subordonnée leur transmission à la société SLCI PARTICIPATIONS ont été régulièrement entreprises ;
- Qu'elle est propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir créé ;
- Que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;

- Que le matériel et autres ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la société absorbée, cette dernière devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- Que les biens et droits immobiliers apportés ne sont grevés d'aucun privilège, ni hypothèque ou sûreté réelle, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la société absorbée, cette dernière devrait en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- Que tous les livres de comptabilité qui se réfèrent auxdites années ont fait l'objet d'un inventaire par les parties qui les ont visés ;
- Que la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. s'oblige à remettre et à livrer à la société SLCI PARTICIPATIONS, aussitôt après la réalisation définitive de la présente fusion, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

2) Déclarations générales de la société absorbante

Monsieur Pierre BONNET, ès-qualités, déclare :

- Que la société SLCI PARTICIPATIONS n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, en situation de redressement ou de liquidation judiciaires, ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde et qu'elle a, de manière générale, la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- Qu'elle a la capacité et a obtenu les autorisations nécessaires de ses organes sociaux compétents pour signer et exécuter le présent traité de fusion ;
- Qu'elle a la capacité et remplit les conditions légales pour exercer l'ensemble des activités de la société absorbée.

CHAPITRE VI : Déclarations fiscales et sociales

Dispositions générales

Les représentants des deux sociétés soussignées 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 et taxes résultant de la réalisation définitive de la présente fusion, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

Droits d'enregistrement

Le présent projet est exonéré de droits d'enregistrement en application du décret n° 2020-623 du 22 mai 2020 relatif à l'application du régime spécial des fusions, scissions et apports partiels d'actif aux opérations entre certaines sociétés liées.

Impôt sur les sociétés

Ainsi qu'il en est convenu ci-dessus, les parties ont décidé de conférer à la fusion un effet rétroactif comptable.

D'un point de vue comptable, les représentants des sociétés absorbée et absorbante rappellent que la société SLCI détient 90 % au moins des actions et droits de vote de la société absorbée et des actions et droits de vote de la société absorbante et que la fusion constitue une opération de restructuration interne. Les apports seront transcrits à la valeur comptable dans les écritures de la société absorbée, retenue à la date du 31 décembre 2023, conformément aux articles 710-1 et 720-1 du Plan Comptable Général.

En matière d'impôt sur les sociétés, la fusion est soumise aux règles fiscales de droit commun. Sur le plan fiscal, la valeur d'apport retenue sera la valeur réelle, l'opération étant placée sous le régime de droit commun. Les valeurs d'apport comptable et fiscale sont donc différentes.

Il est précisé que la valeur réelle de tous les éléments figurant à l'actif de la société absorbée correspondent à la valeur nette comptable, excepté pour les immobilisations financières dont la valeur réelle est détaillée en annexe 2.

La société absorbée sera immédiatement imposable à l'impôt sur les sociétés sur :

- le bénéfice d'exploitation de la période écoulée entre la date d'ouverture du dernier exercice social et la date de prise d'effet de la fusion ;
- les bénéfices des exercices antérieurs dont l'imposition avait été différée, en particulier les provisions précédemment constituées ;
- les plus-values d'actif dégagées lors de l'apport-fusion.

Les plus-values dégagées lors de la cession ultérieure des biens reçus par la société absorbante seront calculées d'après la valeur réelle de ces éléments qui aura été prise en compte pour l'imposition de la plus-value d'apport (BOI-IS-FUS-30-20 n° 180).

La société absorbée établira dans un délai de quarante-cinq jours suivant la date de réalisation de la fusion, une déclaration de cessation d'activité prévue à l'article 201 du Code général des impôts.

Taxe sur la valeur ajoutée

Les soussignés constatent que la présente opération de fusion constitue la transmission sous forme d'apport à une société d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts. En conséquence, sont dispensés de TVA les apports de marchandises, de biens mobiliers corporels et incorporels d'investissement, d'immeubles et de terrains à bâtir.

Les sociétés SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. et SLCI PARTICIPATIONS déclareront le montant total hors taxe des actifs transmis sur la ligne "Autres opérations non-imposables" de la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée.

Conformément à l'article 257 bis précité, la société absorbante continuera la personne de la société absorbée et devra, le cas échéant, opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la fusion et qui auraient en principe incombé à la société absorbée si elle avait continué à exploiter.

En outre, la société absorbante continuera la personne de la société absorbée et devra, si elle réalise des opérations dont la base d'imposition est assise sur la marge en application du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A du Code général des impôts, la calculer en retenant au deuxième terme de la différence, le montant qui aurait été celui retenu par la société absorbée si elle avait réalisé l'opération.

La société SLCI PARTICIPATIONS s'engage à adresser au Service des impôts dont elle dépend une déclaration en double exemplaire faisant référence au présent traité de fusion, dans laquelle elle indiquera le montant du crédit de TVA qui lui sera transféré.

Autres taxes

La société SLCI PARTICIPATIONS sera subrogée dans les droits et obligations de la société SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A. au titre de la déclaration et du paiement de toute taxe, cotisation ou impôt restant éventuellement dus par cette dernière au jour de sa dissolution.

Participation des employeurs à l'effort de construction

En application des articles L. 313-1, R. 313-2 et R. 313-6 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 87 du Code général des impôts, la société absorbante s'engage à prendre en charge la totalité des obligations relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction et incombant à la société absorbée à raison des rémunérations versées par cette dernière. Elle s'engage en outre, en tant que de besoin, à reprendre à son

bilan les investissements réalisés antérieurement par la société absorbée et à se soumettre aux obligations pouvant éventuellement incomber à cette dernière du chef de ces investissements.

Conformément à la documentation administrative BOI-TPS-PEEC-40 n°280, la fusion étant placée sous le régime fiscal de droit commun, la société absorbante prendra à sa charge l'obligation d'investir qui incombe à la société absorbée à raison des salaires versés depuis le 1er janvier 2023 en application de l'engagement joint à la déclaration fiscale de cession. En contrepartie de cet engagement, la société absorbante bénéficie du report des éventuels excédents d'investissement de la société absorbée.

Participation des employeurs à la formation professionnelle continue et taxe d'apprentissage

La société absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée, à la Date d'effet de la fusion en ce qui concerne :

- La taxe d'apprentissage,
- La participation au financement de la formation professionnelle continue,
- La contribution sociale de solidarité des entreprises (art. D. 137-30 à D. 137-37 du Code de la sécurité sociale).

Participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise

La société absorbante s'engage à se substituer aux obligations de la société absorbée au regard de la gestion des droits des salariés passés à son service.

A cet effet, elle reprendra au passif de son bilan, s'il y a lieu, la réserve spéciale de participation figurant dans les écritures de la société absorbée, ainsi que la provision pour investissement correspondante, retenue pour la fraction de son montant qui, à la date de l'apport, n'aura pas encore reçu l'emploi auquel cette provision est destinée. Corrélativement, elle bénéficiera de tous droits de la société absorbée.

Opérations antérieures - Subrogation générale

Le cas échéant, la société absorbante s'engage à reprendre en tant que de besoin, le bénéfice et/ou la charge de tous engagements de nature fiscale relatifs aux éléments d'actifs lui étant transmis dans le cadre de la présente fusion, qui auraient pu être antérieurement souscrits par la société absorbée à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés ou de taxes sur le chiffre d'affaires, et notamment à l'occasion d'opérations de fusion ou d'apports partiels d'actifs soumises aux dispositions des articles 210 A et 210 B du Code général des impôts.

CHAPITRE VII : Dispositions diverses

I - Formalités

La société SLCI PARTICIPATIONS remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs aux apports.

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.

Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers à elle apportés.

II - Désistement

Le représentant de la société absorbée déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite société, sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la société absorbante, aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de la société absorbée pour quelque cause que ce soit.

III - Remise de titres

Il sera remis à la société SLCI PARTICIPATIONS lors de la réalisation définitive de la présente fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la société absorbée, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

IV - Frais

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donne ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société SLCI PARTICIPATIONS, ainsi que son représentant l'y oblige.

V - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels que figurant en tête des présentes.

VI - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, ès-qualités, représentant les sociétés concernées par la fusion, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;

- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

En outre, les parties soussignées donnent tous pouvoirs à Me Julie MACHADO ou Maître Laurence MAGNIEN ou Maître Perrine MATHIEU, notaires à l'étude de l'Office Notariale de SARL PARIS ET ASSOCIES sise 150 rue Rambuteau, 71001 MACON., à l'effet d'établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatives à la désignation des biens et droits immobiliers apportés.

VII - Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de l'apport et reconnaissent être informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

VIII - Droit applicable - Règlement des litiges

Le présent traité de fusion et les opérations qu'il décrit sont soumis au droit français.

IX - Annexes


Les annexes font partie intégrante du traité de fusion.

Fait à Lyon
Le 26/10/2024
En huit exemplaires

Pour la société
SLCI PARTICIPATIONS
Monsieur Pierre BONNET
Président



Pour la société
SA COMPAGNIE IMMOBILIERE B.F.C.A.
M. Jean-François PREVOT
Directeur Général



Annexe 1
Contrats de travail en cours

NEANT

Annexe 2
 Détail des immobilisations financières à leur valeur réelle

En €	VALEUR NETTE COMPATBLE AU 01/01/2024	VALEUR REEVALUE E AU 01/01/2024
TITRES DE PARTICIPATION*	4 516 025	7 392 686
PARTS CAUTION MUTUELLE	555 938	555 938
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	395	395
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	5 072 357	7 949 018

** Détail des participations :*

IMMO DE France BFC A
 CARTALLIER
 EVEN DU FOU
 LAGRUE
 PONTIM
 IMMOBILIERE POUR L'HABITAT BFC A
 FONCIERE POUR L'HABITAT BFC A
 PIERRE ET TERRITOIRES DE France
 CLOS DE LA TOUR
 OPERA FONTAINE
 VILLA VESONTIO
 LE CLOS MONTALEMEBERT
 JARDIN DE LYS