

Madame Christine NUIRY et Monsieur Jérôme NUIRY / Société INOVY

TRAITE D'APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE FEURS OFFICE

Décembre 2024

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Jérôme NUIRY**, né le 14/01/1972 à Villefranche sur Saône (69), de nationalité française, demeurant 8 rue Sala 69002 LYON, marié à Madame Christine NUIRY née THOMAS, soussignée des présentes, sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Frédéric JOUVE, notaire à FEURS (42110), le 9 juillet 1997, ce régime matrimonial n'ayant pas fait l'objet de modification,.

Ci-après désigné par son état civil,
de première part,

- **Madame Christine NUIRY**, née THOMAS le 06/06/1970 à Saint Etienne (42), de nationalité française, demeurant 8 rue Sala 69002 LYON, mariée à Monsieur Jérôme NUIRY, soussigné des présentes.

Ci-après désignée par son état civil,
de deuxième part,

Ci-après indistinctement désignés les « **Apporteurs** »,

ET :

- La société **INOVY**, société par actions simplifiée, au capital de 1.000.000 €, dont le siège social est sis 6, rue de Molina 42000 SAINT ETIENNE, immatriculée sous le numéro 523 335 578 RCS SAINT ETIENNE

représentée par son Président, Monsieur Jérôme NUIRY, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après indistinctement dénommée « **INOVY** » ou la « **Bénéficiaire** »,
de troisième part,

Les Apporteurs et la Bénéficiaire sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » ou individuellement la « **Partie** ».

Les Parties ont arrêté les termes et conditions du présent traité d'apports sous conditions suspensives.

EN PRESENCE DE :

- La société **FEURS OFFICE**, société par actions simplifiée au capital de 100.000 €, dont le siège social est sis 6, rue de Molina 42000 SAINT ETIENNE, immatriculée sous le numéro 530 570 258 RCS SAINT ETIENNE,

représentée par Monsieur Jérôme NUIRY en sa qualité de Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après indistinctement dénommée « **FEURS OFFICE** » ou la « **Société** »
de quatrième part,

La Société intervenant pour accepter les droits qui lui sont accordés et accepter les obligations mises à sa charge au titre des présentes.

IL A ETE, PREALABLEMENT AU PROJET D'APPORT DE TITRES SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES, OBJET DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIIT :

I. La Bénéficiaire est une société par actions simplifiée ayant pour activités principales :

- la promotion immobilière sous ses différentes formes : maîtrise d'ouvrage, acquisition et aménagement foncier, construction, vente réalisation de lotissements, marchand de biens, CPI, maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- la décoration intérieure et extérieure ;
- toutes opérations se rapportant à l'activité d'agence immobilière.

Son capital social est actuellement fixé à la somme d'UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €) divisé en UN MILLION (1.000.000) actions d'UN EURO (1€) de valeur nominale, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et libérées, toutes attribuées comme ci-après :

Société INOVY		
Associés	Nbr de titres	% de détention
Christine Nuiry	500 000	50,00%
Jérôme Nuiry	500 000	50,00%
Total	1 000 000	100,00%

La société INOVY a pour commissaire aux comptes le cabinet SECA FOREZ (778 149 716 RCS Saint Etienne) et clôture son exercice social le 30 septembre de chaque année.

II. La société FEURS OFFICE est une société par actions simplifiée ayant pour activités principales :

- l'acquisition, l'administration et l'exploitation de tous biens immobiliers ;
- l'activité de marchand de biens ;
- la prise de participation dans toutes sociétés, la gestion de son portefeuille de titres de participations.

Son capital social est fixé à la somme de CENT MILLE EUROS (100.000 €) divisé en CENT SOIXANTE-HUIT (168) actions de CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (595,24 €) (arrondi) de valeur nominale, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et libérées, toutes attribuées comme ci-après :

Société INOVY		
Associés	Nbr de titres	% de détention
Christine Nuiry	79	47,00%
Jérôme Nuiry	79	47,00%
Société INOVY	10	6,00%
Total	168	100,00%

La société FEURS OFFICE n'a émis aucune autre valeur mobilière que les actions composant son capital social.

III. Les Apporteurs envisagent d'apporter à la Bénéficiaire la pleine propriété de cent cinquante-huit (158) actions ordinaires de la Société (les « **Apports** »).

C'est dans ces circonstances que les Parties se sont rapprochées à l'effet de convenir des termes et conditions du présent traité d'apports (ci-après désigné le « **Traité d'Apports** »).

IV. Aux termes du procès-verbal des décisions unanimes des associés de la Bénéficiaire en date du 21 novembre 2024, il a été désigné, en application des dispositions de l'article L. 225-147 du Code de Commerce, le cabinet GVGM, dont le siège social est 5 rue du Fuyant (42300) ROANNE, immatriculée sous le numéro 505 338 731 RCS ROANNE, en qualité de Commissaire aux apports, ayant pour mission d'apprécier et d'évaluer les apports consentis par les Apporteurs à la Bénéficiaire.

V. Les Parties déclarent et reconnaissent que la négociation ayant précédé la conclusion du Traité d'Apports a été conduite de bonne foi et qu'elles ont bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociation, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiquées toute information susceptible de déterminer leur consentement et qu'elles ne pouvaient légitimement ignorer.

VI. Les Parties déclarent et reconnaissent expressément que la valeur de la société FEURS OFFICE a été déterminée selon la méthode exposée à **l'Article 3.**

Elles reconnaissent et s'engagent à ce qu'aucune contestation à ce titre ne puisse être faite par l'une ou l'autre d'entre elles.

VII. Les éléments de fait et de droit formant le présent préambule constituent une condition essentielle et déterminante de la conclusion du Traité d'Apports par les Parties.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1. APPORTS EN NATURE

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 5 du Traité d'Apports et en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté par la Bénéficiaire, il est fait apport par les Apporteurs à la Bénéficiaire des actions de la société FEURS OFFICE (ci-après les « **Actions Apportées** » ou les « **Apports** ») comme ci-après :

- (i) Monsieur Jérôme NUIRY fait apport de la pleine propriété de SOIXANTE-DIX-NEUF (79) actions de la Société.
- (ii) Madame Christine NUIRY fait apport de la pleine propriété de SOIXANTE-DIX-NEUF (79) actions de la Société.

Les Actions Apportées sont la pleine propriété des Apporteurs, entièrement souscrites et libérées, libres et exemptes de tous gages, nantissements ou droits de tiers quels qu'ils soient et sont pleinement transférables à la Bénéficiaire, étant précisé que les Apports constituent un cas de Transmission Libre tel que ce terme est défini à l'article 19 des statuts de la Société.

Article 2. PROPRIETE - JOUISSANCE

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulée à l'Article 5, la Bénéficiaire aura la propriété des Actions Apportées et en aura jouissance à compter du jour de l'approbation du présent Traité d'Apports par les associés de la Bénéficiaire (ci-après la « **Date de Réalisation** »).

Elle aura seul droit, par conséquent, aux dividendes mis en distribution par la Société à compter de cette même date.

La Bénéficiaire prendra les Actions Apportées telles qu'elles existent à cette date.

Article 3. EVALUATION DES APPORTS

La valorisation de 100% des actions de la Société a été fixée 5.441.496 EUROS, étant précisé que cette valorisation a été réalisée selon la méthode de l'actif net réévalué (capitaux propres au 30/09/2024 augmentés des plus-values latentes), à laquelle une décote d'illiquidité de 20% a été appliquée.

La valeur totale des Actions Apportées s'élève par conséquent à CINQ MILLIONS CENT DIX-SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (5.117.598 €).

Article 4. REMUNERATION DES APPORTS

Les Parties ont convenu de déterminer la parité d'échange sur la base de la valeur réelle des Actions Apportées telle qu'arrêtée ci-dessus et de la valeur réelle unitaire des titres de la Bénéficiaire attribuées aux Apporteurs.

4.1 Détermination de la valeur de la Bénéficiaire

La valeur réelle de la Bénéficiaire de l'Apport a été retenue pour un montant de VINGT MILLIONS D'EUROS (20.000.000 €), soit VINGT EUROS (20 €) par action.

4.2 Rapport d'échange et modalités de rémunération des Apports

En rémunération des Apports ci-avant décrits, il est convenu d'attribuer aux Apporteurs un nombre global de DEUX CENT CINQUANTE-CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (255.878) actions à créer de la Bénéficiaire (les « **Actions Nouvelles** »).

La Bénéficiaire procédera en conséquence :

- à une augmentation de capital d'un montant total de DEUX CENT CINQUANTE-CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (255.878 €), par l'émission de DEUX CENT CINQUANTE-CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (255.878) Actions Nouvelles à créer d'une valeur nominale de UN EURO (1 €) chacune, assortie d'une prime d'émission d'un montant total de 4.861.720 € soit 19 € (arrondi) par action émise ;
- au versement d'une soulte d'un montant global de TRENTE-SEPT EUROS ET QUATRE CENTIMES (37,04 €) (arrondi), laquelle sera portée au crédit du compte courant inscrit dans les livres de la Bénéficiaire au nom des Apporteurs ;

Société INOVY		
Associés	Nbr d'Actions Nouvelles	Soulte
Christine Nuiry	127.939	18,52 €
Jérôme Nuiry	127.939	18,52 €
Total	255.878	37,04 €

L'augmentation de capital sera définitive à la Date de Réalisation, sous réserve de la réalisation dans les délais impartis des conditions suspensives.

Les Actions Nouvelles seront, à la Date de Réalisation, entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions collectives des associés.

Les Actions Nouvelles seront négociables à la Date de Réalisation.

Après la réalisation des Apports, la répartition capitalistique entre les associés de la Bénéficiaire, serait la suivante :

Société INOVY		
Associés	Nbr de titres	% de détention
Christine Nuiry	627.939	50,00%
Jérôme Nuiry	627.939	50,00%
Total	1.255.878	100,00%

Article 5. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Apports, objets du Traité d'Apports ne deviendront définitifs qu'après réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) Approbation, par les associés de la Bénéficiaire, du présent Traité d'Apports, des apports qu'il prévoit, de leur évaluation et de leur rémunération, soit une augmentation corrélative de son capital montant total de 255.878 € par l'émission de 255.878 actions nouvelles à créer d'une valeur nominale de 1 € chacune, assortie d'une prime d'émission d'un montant total de 4.861.720 €, soit 19 € (arrondi) par action émise à remettre aux Apporteurs en rémunération des Apports, les associés statuant au vu du rapport du commissaire aux apports nommé par décisions unanimes des associés en date du 21 novembre 2024 ;
- (ii) Absence de tout changement, fait, évènement, circonstance ou série de faits, quelle qu'en soit la nature, cause ou origine (y compris toute procédure judiciaire, arbitrale ou administrative intentée à l'encontre de la Société) affectant ou susceptible d'affecter de façon significative et défavorable (i) le patrimoine, les actifs, les passifs, le chiffre d'affaires ou les résultats, la rentabilité, les perspectives ou l'activité de la Bénéficiaire ou de la Société, ou (ii) l'aptitude de la Bénéficiaire ou de la Société à satisfaire à leurs obligations respectives au titre des présentes.

La réalisation de ces conditions suspensives devra intervenir **au plus tard le 31 décembre 2024 à minuit** ; à défaut, sauf prorogation de ce délai, le présent acte sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

Chaque Partie fera ses meilleurs efforts pour permettre la réalisation dans les meilleurs délais de l'ensemble des conditions suspensives prévues aux présentes.

L'accomplissement de ces conditions suspensives sera suffisamment constaté par la décision des associés de la Bénéficiaire devant approuver les Apports ou par tous autres moyens appropriés.

Article 6. DECLARATIONS

6.1 Déclarations et garanties des Apporteurs

Chacun des Apporteurs déclare et garantit, en ce qui le concerne, à la Bénéficiaire, à la date de signature des présentes, les déclarations suivantes, lesquelles seront réputées réitérées à la Date de Réalisation :

- Qu'il a la capacité et le pouvoir de conclure le présent Traité d'Apports et d'exécuter les obligations mises à sa charge ;
- Qu'il a valablement signé le présent Traité d'Apports qui l'engage valablement dans toutes ses stipulations ;
- Que la signature du Traité d'Apports, l'exécution par lui des obligations qui en découlent et la réalisation des opérations qui y sont prévues ne requièrent aucune autorisation d'un tiers qui n'ait déjà été obtenue, ne constituent pas une violation par lui d'une disposition légale ou réglementaire qui lui est applicable ou des stipulations d'un contrat ou d'un engagement auquel il est parti ou par lequel il est lié et ne contreviennent à aucune décision judiciaire, administrative ou arbitrale prise à son encontre ;

- Que les Actions Apportées sont sa propriété légitime et sont détenues en pleine propriété et/ou en usufruit et/ou en nue-propriété ;
- Que lesdites Actions Apportées sont apportées libres de toute restriction ou sûreté de toute nature, qu'elles ne sont l'objet d'aucune option, réclamation de quelque nature que ce soit ;
- Qu'il s'interdit, à compter de ce jour, d'aliéner, de prêter sous quelque forme que ce soit et de remettre en gage à titre de nantissement ou en garantie, les droits présentement apportés ou d'en disposer sous quelque forme que ce soit ; et
- Qu'il s'oblige à prêter tout concours utile et à faire toute formalité requise, à première réquisition du Bénéficiaire, pour la transmission régulière au profit de cette dernière des Actions Apportées.

6.2 Déclarations et garanties de la Bénéficiaire

La Bénéficiaire déclare et garantit aux Apporteurs, à la date de signature des présentes, les déclarations suivantes lesquelles seront réputées réitérées à la Date de Réalisation :

- Qu'elle a la capacité et le pouvoir de conclure le Traité d'Apports et d'exécuter les obligations mises à sa charge ;
- Que la signature du Traité d'Apports, l'exécution par elle des obligations qui en découlent et la réalisation des opérations qui y sont prévues ne requièrent aucune autorisation d'un tiers qui n'ait déjà été obtenue, ne constituent pas une violation par elle d'une disposition légale ou réglementaire qui lui est applicable ou des stipulations d'un contrat ou d'un engagement auquel elle est partie ou par lequel elle est liée et ne contreviennent à aucune décision judiciaire, administrative ou arbitrale prise à son encontre ;
- Qu'elle ne fait l'objet d'aucune procédure collective ou, selon le cas, qu'elle ne fait l'objet d'aucune procédure de mise en faillite personnelle, interdiction de gérer ou banqueroute ;
- Qu'elle supportera, à compter du jour de la réalisation des Apports, les impôts et taxes qui pourront être mis à la charge des Actions Apportées ou qui sont inhérents à leur gestion. Elle prendra les Actions Apportées dans l'état où elles se trouveront lors de la réalisation définitive des Apports, libres de tous engagements et nantissements ; et
- Qu'elle paiera les frais, droits et honoraires des présents Apports, ceux de leur régularisation, ainsi que ceux afférents à la régulière transmission, à son profit, des Actions Apportées.

Article 7. DECLARATIONS FISCALES

7.1 Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 810 I du Code général des impôts, le présent Traité d'Apports fera l'objet d'un enregistrement à titre gratuit.

7.2 Impôts directs

Les Parties déclarent que les Apports des d'Actions Apportées à la Bénéficiaire entre dans le champ d'application du régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts en faveur des apports de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés qui est contrôlée par les Apporteurs.

Article 8. STIPULATIONS DIVERSES

8.1 Formalités

Le transfert des Actions Apportées au profit de la Bénéficiaire sera matérialisé par l'inscription du transfert des Actions Apportées au bénéfice de la Bénéficiaire sur les registres des mouvements de titres de la Société et sur les comptes individuels d'associés ouverts au nom de la Bénéficiaire dans les livres de la Société à la date à laquelle les Apports seront définitifs.

Dès réalisation des Apports, la Bénéficiaire effectuera dans les délais légaux toutes les formalités légales de dépôt, enregistrement et publicité prescrites par la loi, à l'effet de rendre les Apports, et le transfert des Actions Apportées, opposables aux tiers, ainsi que le cas échéant toutes déclarations nécessaires relatives aux présents Apports.

Les Apporteurs s'engagent à signer, si nécessaire, tous actes complémentaires ou tous documents nécessaires à ladite opposabilité.

8.2 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 Bénéficiaire, ainsi que son représentant l'y oblige.

8.3 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur adresse susmentionnée.

8.4 Pouvoirs

Tous pouvoirs sont, dès à présent, expressément donnés :

- A chacun des soussignés, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet 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 des Apports, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

8.5 Modification du Traité d'Apports

Le Traité d'Apports ne pourra être modifié que par un avenant écrit signé par les Parties.

8.6 Contestations

Les différends ou litiges qui viendraient à naître entre les Parties à l'occasion ou à la suite du Traité d'Apports et qui n'auront pas pu être résolus à l'amiable seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de Lyon.

Signé électroniquement le 13/12/2024

Monsieur Jérôme NUIRY 	Madame Christine NUIRY 
La société INOVY Bénéficiaire <i>représentée par Jérôme NUIRY</i> 	La société FEURS OFFICE La Société <i>représentée par Jérôme NUIRY</i> 

Les présentes ont été signées par la mise en œuvre d'un processus de signature électronique permettant de procéder à la manifestation du consentement des signataires par l'apposition d'une signature électronique sur un document dématérialisé. Les signataires déclarent accepter que les présentes soient signées par l'intermédiaire de la plateforme de signature électronique Closd disponible sur <https://client.closd.com/connexion> et reconnaissent que l'utilisation de ce processus de signature électronique constitue un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre signataires, la signature électronique et l'acte auquel elle s'attache en application de l'article 1367 du Code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.