

TRAITE DE FUSION

DE

SOCIETE DE LA HAUTE DREVE

(Société absorbée)

PAR

Aa GOLF DEVELOPPEMENT

(Société absorbante)

FUSION-ABSORPTION

DE LA SOCIÉTÉ HAUTE DREVE PAR LA SOCIÉTÉ AA GOLF

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE (page 4)

CHAPITRE II : APPORT-FUSION – REMUNERATION DE L'APPORT ET PRIME DE FUSION (page 7)

CHAPITRE III : CHARGES ET CONDITIONS (page 12)

CHAPITRE IV : DECLARATIONS GENERALES (page 15)

CHAPITRE V : DISSOLUTION DE LA SOCIETE DE LA HAUTE DREVE (page 16)

CHAPITRE VI : DECLARATIONS FISCALES (page 17)

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES (page 19)





TRAITÉ DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- ☞ La société **Aa GOLF DEVELOPPEMENT**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital 2.106.900 €, dont le siège social est à ACQUIN-WESTBECOURT (62380) Chemin des bois, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 348 947 003 RCS BOULOGNE SUR MER, représentée par son cogérant, Monsieur François OHLMANN, dûment habilité aux présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 26 mai 2025

Ci-après dénommée « Aa GOLF DEVELOPPEMENT » ou la « Société Absorbante »

D'UNE PART

ET :

- ☞ La société **SOCIETE DE LA HAUTE DREVE**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital 1.008.297,74 €, dont le siège est à ACQUIN-WESTBECOURT (62380) Chemin des bois, immatriculée Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 389 398 850 RCS BOULOGNE SUR MER, représentée par représentée par son Gérant et unique associé, Monsieur Jean-Jacques DURAND

Ci-après dénommée « SOCIETE DE LA HAUTE DREVE » ou la « Société Absorbée »

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU PROJET DE FUSION, OBJET DES PRESENTES, LES SOUSSIGNEES ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES

1.1. Caractéristiques de la Société Absorbante

Aa GOLF DEVELOPPEMENT est une société à responsabilité limitée à associé unique qui a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts :

« La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- négoce en gros et détail de boissons et produits alimentaires ;
- négoce d'articles de sports et de loisirs ;
- café - restaurant - vente de plats à emporter ;
- location de salles ;
- toutes opérations se rapportant à l'organisation d'évènements sportifs, tels que compétitions, tournois, concours, challenges, etc ..., tant comme organisateur que comme intermédiaire et en particulier de terrains de golf ;
- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à cette branche telles que la gestion d'équipements sportifs et de loisirs, location de terrain de golf, location de matériels de golf, location de salles ;
- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement au négoce d'articles de sports ou de loisirs, conception et vente d'articles vestimentaires sportifs, négoce d'articles publicitaires, panneaux, supports, films, logos ;
- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à la vente de marchandises, café, restaurant, bar avec Licence IV et tous types de prestation de services ainsi que toutes activités annexes se rattachant à ces opérations, telles que vente à emporter, etc ... »

Elle a été constituée par acte sous seing privé en date à ARQUES du 19 décembre 1988 sous la forme d'une société anonyme et immatriculée le 23 décembre 1988. Elle a une durée de 99 ans à compter de son immatriculation.

Son capital s'élève à la somme de 2.106.900 Euros, divisé en 4.682 parts sociales de 450 euros de valeur nominale chacune, et entièrement libérées.

La Société Aa GOLF DEVELOPPEMENT n'a pas émis de parts bénéficiaires ou privilégiées.

La société est soumise à l'impôt sur le revenu.

1.2. Caractéristiques de la Société Absorbée

La SOCIETE DE LA HAUTE DREVE est une société à responsabilité limitée à associé unique qui a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts :

« La Société a pour objet :

- La propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeuble que la société se propose d'acquérir ou de construire,
- La gestion d'un portefeuille composé de valeurs mobilières ou de parts sociales,
- La gestion de son patrimoine mobilier et immobilier par la société,
- Et, généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet. »

Elle a été constituée sous la forme de société civile immobilière aux termes d'un acte sous seing privé en date à ACQUIN-WESTBECOURT du 19 octobre 1992 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 16 décembre 1992.

Son capital s'élève à la somme de 1.008.297,737 Euros divisé en 6.614 parts sociales de 152,449 Euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

La SOCIETE DE LA HAUTE DREVE n'a pas émis de parts bénéficiaires ou privilégiées.

La Société Absorbée n'a pas de salariés.

La SOCIETE DE LA HAUTE DREVE est soumise à l'impôt sur les sociétés.

1.3. Liens de capital entre la Société Absorbante et la Société Absorbée

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT ne détient aucune participation dans le capital de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE.

Le capital social et les droits de vote de la Société Absorbante et de la Société Absorbée sont, à ce jour, intégralement détenus par Monsieur Jean-Jacques DURAND.

La Société Absorbée ne détient aucune de ses propres parts sociales.

1.4. Dirigeants communs

Les Sociétés Absorbante et Absorbée ont pour gérant Monsieur Jean-Jacques DURAND.

ARTICLE 2 - MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

L'opération envisagée consiste en la fusion-absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante.

La société absorbante a pour activités l'exploitation d'un golf, la gestion d'équipements sportifs et de loisirs, le négoce en gros et détail de boissons et produits alimentaires, le négoce d'articles de sports et de loisirs, café, restaurant, vente de plats à emporter, location de salles, toutes opérations se rapportant à l'organisation d'événements sportifs tels que compétitions, tournois, concours, challenges, etc...

La Société Absorbée est propriétaire des biens immobiliers sur et dans lesquels la société Absorbante exerce ses activités.

Monsieur Jean-Jacques DURAND, associé unique des Sociétés Absorbante et Absorbée, considère qu'il est opportun de les fusionner afin de permettre une rationalisation des coûts de structure (juridiques, administratifs, financiers, comptables, de gestion des ressources humaines).

ARTICLE 3 - COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION

Les comptes de la Société Absorbante et de la Société Absorbée utilisés pour établir les conditions de l'opération sont ceux arrêtés à la dernière date de clôture des exercices sociaux des deux Sociétés, soit au 31 décembre 2024, lesquels ont été régulièrement approuvés par leur associé unique le 4 avril 2025 pour la Société Absorbante et le 7 mars 2025 pour la société Absorbée.

Les comptes de la Société Absorbante et les comptes de la Société Absorbée sont mis à la disposition de leur associé unique, à leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 4 - METHODES D'EVALUATION

Les sociétés participant à la fusion étant sous contrôle distinct, et la fusion étant réalisée à l'endroit, les éléments d'actif et de passif de la société absorbée sont apportés, conformément aux dispositions des articles 710-1 et suivants du Plan comptable général, à leur valeur réelle au 31 décembre 2024.

ARTICLE 5 - 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 et fiscal, un effet rétroactif au **1^{er} janvier 2025** (la "Date d'Effet de la fusion").

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 seront considérées de plein droit comme étant faites pour le compte de la société Absorbante qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

CECI EXPOSÉ, IL EST PASSÉ AUX CONVENTIONS CI-APRES RELATIVES AUX APPORTS FAITS A TITRE DE FUSION PAR LA SOCIETE ABSORBEE A LA SOCIETE ABSORBANTE.

CHAPITRE II : FUSION ABSORPTION DE LA SOCIETE DE LA HAUTE DREVE PAR Aa GOLF DEVELOPPEMENT REMUNERATION DE L'APPORT FUSION ET PRIME DE FUSION

ARTICLE 1 - FUSION-ABSORPTION DE LA SOCIETE DE LA HAUTE DREVE

La société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE apporte, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT, 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 SOCIETE DE LA HAUTE DREVE devant être dévolu à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération.

La comptabilisation dans les comptes de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT des actifs apportés s'effectuera par la reprise.

Monsieur Jean-Jacques DURAND, associé unique des sociétés Aa GOLF DEVELOPPEMENT et SOCIETE DE LA HAUTE DREVE a, par décisions en date du 26 mai 2025, écarté l'intervention d'un commissaire à la fusion, conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce, et désigné en qualité de Commissaire aux apports, la société GRANT THORNTON domiciliée 91 rue Nationale 59045 LILLE Cedex, avec pour mission d'apprécier sous sa responsabilité la valeur des apports en nature devant être effectués par la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT et d'établir à cet effet le rapport prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Un procès-verbal du 23 janvier 2024 a constaté la carence du Comité Social et Economique.

ARTICLE 2 - ACTIF APORTE ET PASSIF TRANSMIS PAR SOCIETE HAUTE DREVE

L'actif apporté comprenait, à la date du 1^{er} janvier 2025 (sur la base des comptes au 31 décembre 2024), sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés évalués à leur valeur réelle.

2.1. Actifs apportés

2.1.1. Actif immobilisé

Immobilisations corporelles

	Valeur réelle
Terrain	326.682,59 €
Constructions	1.076.754,55 €
Autres immobilisations corporelles	59.609,54 €

Total actif immobilisé : 1.463.046,68 €

2.1.2. Actif non immobilisé

	Valeur réelle
Créances clients et comptes rattachés	183.606,75 €
Autres créances	4.417,20 €
Disponibilités	120.419,20 €

Total actif non immobilisé : 308.443,24 €

TOTAL DES ELEMENTS D'ACTIF APPORTES AU 1^{ER} JANVIER 2025 (sur la base des comptes au 31 décembre 2024) : 1.771.489,92€

2.2. Passif pris en charge

2.2.1. Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 2.911,20 €

2.2.2. Dettes fiscales et sociales : 7.479,00 €

TOTAL DU PASSIF DE LA SOCIETE ABSORBEE AU 1^{ER} JANVIER 2025 (sur la base des comptes au 31 décembre 2024) : 10.390,20 €

Le représentant de la Société Absorbée certifie :

- ☞ que le chiffre total ci-dessus mentionné du passif de la Société Absorbée au 31 décembre 2024, à la valeur comptable au 1^{er} janvier 2025, et le détail de ce passif, sont exacts et sincères,
- ☞ qu'il n'existait, dans la Société Absorbée, à la date susvisée du 31 décembre 2024, aucun passif non comptabilisé ou engagement hors bilan,
- ☞ plus spécialement que la Société Absorbée est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, ou toute autre administration,
- ☞ et que toutes les déclarations requises par les lois et règlements en vigueur ont été faites régulièrement en temps utile.

2.3. Actif net apporté par la SOCIETE DE LA HAUTE DREVE à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT

Les éléments d'actifs étant évalués au 1^{er} janvier 2025 (sur la base des comptes au 31 décembre 2024) à 1.771.489,92 € et le passif pris en charge à la même date s'élevant à 10.390,20 € (sur la base des comptes au 31 décembre 2024), l'actif net apporté par la SOCIETE DE LA HAUTE DREVE à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT s'élève donc à 1.761.099,72 €.

2.4. Engagements hors-bilan

La Société Absorbée n'a conclu aucun engagement hors bilan.

2.5. Origine de propriété

La propriété des biens immobiliers apportés par la Société Absorbée résulte :

- d'un acte authentique reçu les 31 octobre et 6 novembre 1992 par Maître Patrick OUTTTIER, Notaire à LUMBRES (Pas-de-Calais),
- d'un acte authentique reçu les 4 et 5 septembre 2012 par Maître Nathalie OUTTTIER, Notaire à LUMBRES (Pas-de-Calais)

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 Ahmed HALITIM, Notaire associé de la SAS FONTAINE, ROUSSEL & ASSOCIES, titulaire d'une Office Notarial à LILLE (59000), 42, rue Basse.

ARTICLE 3 – DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE

La parité de fusion a été déterminée par référence aux valorisations respectives des sociétés SOCIETE DE LA HAUTE DREVE et Aa GOLF DEVELOPPEMENT.

La valorisation retenue de la société absorbante pour la détermination du rapport d'échange est plus largement détaillées en Annexe 1 des présentes.

La valorisation de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT, ressort à : 2.156.477 €

La valorisation de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE ressort à : 1.761.099 €

- la valeur d'une part de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT s'élève à 460 € arrondi,
- la valeur d'une part de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE s'élève à 266 € arrondi.

Le rapport théorique d'échange s'établit à 1 part sociale de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT pour 2 parts sociales de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE.

Compte tenu des valorisations ainsi arrêtées, de l'arrondissement nécessaire à un calcul de parité adéquat, et du nombre de parts sociales formant le capital social de chacune des sociétés, c'est finalement une parité d'une (1) part sociale de la Société Absorbante pour deux (2) parts sociales de la Société Absorbée qui est retenue.

ARTICLE 4 - REMUNERATION DE L'APPORT-FUSION

Pour rémunérer l'apport-fusion, la Société Absorbante devra donc créer trois mille trois cent sept (3.307) parts sociales nouvelles.

4.1. Augmentation de capital

La Société Absorbante procédera, en conséquence du rapport d'échange, à une augmentation de son capital de 1.488.150 € pour le porter de 2.106.900 € à 3.595.050 €, par création de 3.307 parts sociales nouvelles de 450 € de valeur nominale chacune, lesquelles seront attribuées directement par la Société Absorbante à Monsieur Jean-Jacques DURAND.

Ces parts sociales porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation.

4.2. Prime de fusion

La valeur nette de l'actif apporté étant de 1.761.099 €, il en résulte que les 3.307 parts sociales nouvelles de 450 €, émises au titre de l'augmentation de capital d'un montant total de 1.488.150 €, sont assorties d'une prime de fusion de 272.949 €.

Cette prime sera inscrite au bilan de la Société Absorbante à un compte « Prime de fusion » sur lequel porteront les droits de l'associé.

ARTICLE 5 - PROPRIETE ET JOUISSANCE

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT 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 bail commercial du 13 janvier 2014 aux termes duquel la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE a donné à bail à loyers un ensemble immobilier sis à ACQUIN-WESTBECOURT (62380), lieudit « Bois de la Haute Drève » à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT pour qu'elle exploite ses activités de gestion d'un terrain de Golf, négoce d'articles de sports et de loisirs, bar – restaurant, vente de plats à emporter ; location de salles, s'éteindra de plein droit par le seul fait de la transmission de l'ensemble immobilier à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT.

Le représentant de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE 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 Aa GOLF DEVELOPPEMENT pour tout acte important susceptible d'affecter les biens et droits apportés.

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT en aura jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2025.

Il est expressément stipulé que toutes les opérations effectuées par la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE à compter du 1^{er} janvier 2025 jusqu'à la date de réalisation seront considérées de plein droit comme l'ayant été par la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT, 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 2025.

A cet égard, le représentant de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE déclare qu'il n'a été fait depuis le 1^{er} janvier 2025 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 :

ARTICLE 1 - ENONCE DES CHARGES ET CONDITIONS

Date de réalisation de la fusion

Conformément aux dispositions de l'article L.236-4 du Code de commerce, les Parties conviennent que la Fusion prendra effet, d'un point de vue comptable et fiscal, rétroactivement au 1^{er} janvier 2025 (la « Date d'Effet »).

En conséquence et de convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2025 par la Société Absorbée seront considérées comme l'ayant été, tant pour ce qui concerne l'actif que le passif, pour le compte et au profit et risque de la Société Absorbante.

Monsieur Jean-Jacques DURAND, déclare que la Société Absorbée qu'il représente n'a effectué, depuis le 31 décembre 2024, date de la clôture des comptes annuels retenue pour déterminer l'actif net apporté (et elle s'engage à ce qu'elle n'effectue pas entre la date de la signature des présentes et celle de la réalisation définitive des apports), aucune opération de disposition des éléments d'actif ni de création de passif en dehors de celles rendues nécessaires par la gestion courante de la Société.

En particulier, le représentant de la Société Absorbée déclare qu'il n'a été pris, depuis la date du 31 décembre 2024 (et qu'il ne sera pris jusqu'à la réalisation définitive de la Fusion objet des présentes) aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif et qu'il n'a été procédé depuis ladite date du 31 décembre 2024 (et qu'il ne sera procédé jusqu'à la date de réalisation définitive de la Fusion) à aucune création de passif en dehors du passif courant.

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT 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 SOCIETE DE LA HAUTE DREVE, pour quelque cause que ce soit et notamment pour usure ou mauvais état des biens immobiliers apportés, erreur dans la désignation et la contenance des biens, quelle qu'en soit l'importance.

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 SOCIETE DE LE HAUTE DREVE à la date du 31 décembre 2024, 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.

ARTICLE 2 - AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

2.1. En ce qui concerne la Société Absorbante

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.

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT 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.

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT 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.

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.

La société Aa GOLF DEVELOPPEMENT 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 SOCIETE DE LA HAUTE DREVE.

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE s'engageant, pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

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.

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.

2.2. Engagements de la société absorbée

La société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE prend les engagements ci-après :

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 SOCIETE DE LA HAUTE DREVE 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.

Elle s'oblige à fournir à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT, 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 Aa GOLF DEVELOPPEMENT, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

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 SOCIETE DE LA HAUTE DREVE sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires, et en justifiera à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT dans les meilleurs délais avant la réalisation de la fusion.

La société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE s'oblige à remettre et à livrer à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT 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 : DECLARATIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DECLARATIONS GENERALES DE LA SOCIETE ABSORBEE

Monsieur Jean-Jacques DURAND, ès-qualités, déclare :

- Que la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT 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, ;
- Que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- 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 SOCIETE DE LA HAUTE DREVE s'oblige à remettre et à livrer à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT, aussitôt après la réalisation définitive de la présente fusion, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

ARTICLE 2 - DECLARATIONS GENERALES DE LA SOCIETE ABSORBANTE

Monsieur François OHLMANN, ès-qualités, déclare :

- Que la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT 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 V : DISSOLUTION DE LA SOCIETE DE LA HAUTE DREVE

Par le fait même de la réalisation définitive de la fusion, la Société Absorbée sera automatiquement et de plein droit, dissoute par anticipation, à compter de la Date de Réalisation.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT de la totalité de l'actif et du passif de la société SOCIETE DE LA HAUTE DREVE.

CHAPITRE VI : DECLARATIONS FISCALES

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants de la Société Absorbante et de la Société Absorbée obligent celles-ci à se conformer à toutes les 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 de fusion.

ARTICLE 2 - IMPOT SUR LES SOCIETES

En matière d'impôt sur les sociétés, la fusion est soumise aux règles fiscales de droit commun.

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 ;
- et éventuellement 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).~~

ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DECLARATIVES

La Société Absorbée, conformément aux dispositions de l'article 201.I du Code général des impôts, s'engage à informer l'administration fiscale de sa cessation d'activité. Par ailleurs, la Société Absorbée s'engage à souscrire, dans un délai de 60 jours, une déclaration de ses résultats non encore imposés devant faire l'objet d'une imposition immédiate.

ARTICLE 4 - INTEGRATION DES RESULTATS DE LA SOCIETE ABSORBEE DEPUIS LA DATE D'EFFET

Le présent apport-fusion prenant effet, comptablement et fiscalement, rétroactivement au 1^{er} janvier 2025, les résultats de la Société Absorbée réalisés depuis cette date seront compris dans le résultat qu'arrêtera la Société Absorbante à la suite de la fusion.

ARTICLE 5 – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Dès lors que la présente transmission universelle de patrimoine résultant de la présente opération de fusion est réalisée entre redevables de la TVA, les livraisons de biens, les prestations de services et, le cas échéant, les opérations mentionnées au 6° et 7° de l'article 257 du Code général des impôts comprises dans la présente opération sont dispensées de la TVA en application des dispositions de l'article 257 *bis* du Code Général des Impôts.

Dispense de taxation

La dispense de taxation s'applique à l'ensemble des biens et des services qui appartiennent à l'universalité transmise et ce, quelle que soit leur nature, à savoir aux transferts :

- de marchandises neuves et d'autres biens détenus en stocks,
- de biens mobiliers corporels d'investissement qui ont ouvert droit à déduction complète ou partielle de TVA lors de leur achat, acquisition intracommunautaire, importation ou livraison à soi-même,
- de biens mobiliers incorporels d'investissement
- de biens immobiliers.

Absence de régularisation

Les transferts de biens d'investissement réalisés dans le cadre de la transmission de l'universalité totale de biens, dans le délai de régularisation prévu à l'article 210 de l'annexe II du Code général des impôts, ne donneront pas lieu, chez la Société Absorbée, aux régularisations du droit à déduction prévues à cet article.

La Société Absorbante étant réputée continuer la personne de la Société Absorbée, elle sera tenue, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient, en principe, incombé à la Société Absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même cette universalité.

Crédit de T.V.A. existant au jour de la transmission universelle du patrimoine

Le cas échéant, le crédit de T.V.A. de la Société Absorbée existant au jour de la transmission universelle sera transmis directement à la Société Absorbante.

ARTICLE 6 – AUTRES TAXES

La Société Absorbante sera subrogée de façon générale dans les droits et obligations de la Société Absorbée 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.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1 - ENREGISTREMENT

Le présent projet sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

L'enregistrement est réalisé dans les conditions de droit commun. La société absorbante relevant de l'impôt sur le revenu, aucun droit d'enregistrement n'est dû.

En tant que de besoin, le passif apporté par la Société Absorbée (10.390,20€) est imputé, pour les besoins de l'enregistrement sur les éléments d'actif circulant apportés par la Société Absorbée.

ARTICLE 2 - FORMALITES

La Société Absorbante remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre de la Fusion.

La Société Absorbante 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.

La Société Absorbante devra, en ce qui concerne les mutations de valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés, se conformer aux dispositions statutaires des Sociétés considérées relatives aux mutations desdites valeurs et droits sociaux.

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

ARTICLE 3 - REMISE DE TITRES

Il sera remis à la Société Absorbante, lors de la réalisation définitive de la Fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des actions et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par la Société Absorbée à la Société Absorbante.

ARTICLE 4 - FRAIS

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

ARTICLE 5 - 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 qualités, élisent domicile aux sièges respectifs desdites Sociétés.

ARTICLE 6 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés 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.

ARTICLE 7 – AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ARTICLE 8 - DROIT APPLICABLE ET JURIDICTIONS COMPETENTES

Le présent traité est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, soumis à la loi française.

Les litiges auxquels pourraient donner lieu le présent traité, ou qui pourront en être la suite ou la conséquence, et qui n'auront pu être réglés par une transaction, seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de BOULOGNE SUR MER.

Fait à ACQUIN-WESTBECOURT

Le 30 mai 2025

En cinq exemplaires originaux



A2 GOLF DEVELOPPEMENT
Représentée par François OHLMANN



SOCIETE DE LA HAUTE DREVE
Représentée Jean-Jacques DURAND

ANNEXE

Détermination de la valeur des titres de la société Aa GOLF DEVELOPPEMENT

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters, located in the bottom right corner of the page.

AA GOLF
0 Chemin des bois
62380 ACQUIN WESTBECOURT

A l'attention de Madame Charlotte NATIEZ
Email : charlotte.natiez@najeti.com

Marseille, le 27 mai 2025

Objet : Valeur des titres AA GOLF

Chère Madame,

Comme convenu, vous trouverez ci-dessous notre analyse concernant la valeur de la société AA GOLF au 31 décembre 2024.

Nous avons écarté la valorisation sur la base de termes de comparaison d'une part car aucune cession de titres AA GOLF n'a été réalisée, et d'autre part car il est à notre avis difficile de trouver des sociétés non cotées similaires à AA GOLF.

En l'absence de tout versement de dividendes par AA GOLF depuis sa création nous avons écarté la valeur de rendement. Nous avons également écarté la méthode de productivité, le résultat étant généralement négatif. Nous avons ainsi retenu la valeur résultant de la méthode de valorisation mathématique, en intégrant la revalorisation des éléments d'actif.

Vous trouverez ci-dessous le détail de notre estimation.

Nous avons pris comme éléments de référence les comptes 2024.

Immeuble l'Astrolabe
79 boulevard de Dunkerque – CS 10437
13235 Marseille Cedex 02
France

Tél : 04 91 16 04 50
Fax : 04 91 16 04 51
fidal.com

Barreau de Marseille



▪ **Valeur mathématique (VM) :**

La détermination de cette valeur suppose de retenir la valeur comptable de la société en réévaluant s'il y a lieu les éléments d'actifs détenus.

Au cas particulier, il faut réévaluer le fonds de commerce et les parcours de golf.

Valeur mathématique (VM) :

Valeur comptable + plus-value sur éléments d'actif (incorporels / fonds de commerce / parcours de golf)

▪ **Valeur comptable**

Actif net comptable au 31/12/2024 : 2.616.996€ - passif (provisions + dettes) 2.153.892€

- Valeur du fonds de commerce et des parcours : 100.000 € par trou (x 27 trous x 85% car une partie des terrains de golf sont pris en location de longue durée) = 2.295.000€

Nous n'avons pas valorisé le fonds de commerce par le bénéfice car il est négatif.

Valorisation par le CA : (1 235 612 x 60 %) x 80% (pondération de 20% car le résultat net est négatif) = 593.093€

$$VM = 463.104 + (2.295.000 - 1.034.720) + (593.093 - 160.000) = 1.689.067€ = 2.156.477€$$

Ainsi, la valeur de AAG GOLF serait de 2.156.477€

Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire,

Nous vous prions de croire, Chère Madame, à l'assurance de nos sentiments distingués.

P.o.



Cédric Deschamps

Avocat – Associé

Directeur Département Droit Fiscal

4-6 avenue d'Alsace 92982 Paris La Défense

Immeuble l'Astrolabe 79, Bd de Dunkerque 13002 Marseille

