

# **TRAITE DE FUSION**

*ENTRE LES SOCIETES*

**1001 VIES HABITAT**

**Et**

**LOGIS FAMILIAL VAROIS**

## **Entre les soussignées :**

La société **1001 VIES HABITAT SA D'HLM**, société anonyme d'habitations à loyer modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 30 640 863 euros, dont le siège social est à PARIS (75010) 31-35 rue de la fédération carré Suffren, immatriculée sous le numéro 572 015 451 RCS PARIS,

représentée par Monsieur Philippe BRY, président du directoire,

Ci-après indifféremment désignée « **1001 VIES HABITAT** »,  
ou la « Société absorbante »,

**D'une part,**

Et la société **LOGIS FAMILIAL VAROIS SA D'HLM**, société anonyme d'habitations à loyer modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 975 000 euros, dont le siège social est à TOULON (83000), avenue Marechal de Lattre de Tassigny, immatriculée sous le numéro 619 500 796 RCS Toulon,

représentée par Monsieur Pascal FRIQUET, président du directoire,

Ci-après indifféremment désignée « **LOGIS FAMILIAL  
VAROIS** »,

ou la « Société absorbée »

**D'autre part,**

Il a été établi, en vue de la fusion des sociétés ci-dessus visées, par voie d'absorption de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** par **1001 VIES HABITAT** arrêtée de la manière suivante, le présent traité de fusion dans les termes et conditions ci-après exprimés.

## I. Présentation des sociétés - Motifs et but de la fusion-Commissaires à la fusion

### I.1 Présentation des sociétés

#### **I.1.1. 1001 VIES HABITAT, Société absorbante**

**1001 VIES HABITAT** est une société anonyme d'habitations à loyer modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 30 640 863 euros, dont le siège social est à PARIS (75010) 31-35 rue de la Fédération, carré Suffren, immatriculée sous le numéro 572 015 451 RCS PARIS.

Elle a notamment pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts et de l'article L.422-2 du Code de la construction et de l'habitation, en vue principalement de leurs locations, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer des logements, dans les conditions prévues par les livres III et IV du Code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble.

Son capital s'élève à ce jour à 30 640 863 euros divisé en 1 612 677 actions de 19 euros chacune de nominal, entièrement libérées, toutes de même catégorie et non amorties.

Le droit de vote attaché aux actions est déterminé conformément aux dispositions de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il n'existe aucune valeur mobilière émise par la société autre que des actions ordinaires.

L'exercice social coïncide avec l'année civile.

Les comptes clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils ont été arrêtés aux fins d'établissement du présent traité de fusion, ont été soumis pour approbation à l'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2025, accompagnés d'une décision d'affectation du résultat aux actionnaires à titre de dividendes d'un montant de 1 378 838,84 euros.

#### **I.1.2 LOGIS FAMILIAL VAROIS, Société absorbée**

**LOGIS FAMILIAL VAROIS** est une société anonyme d'habitations à loyer modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 975 000 euros, dont le siège social à TOULON (83000), avenue Maréchal de Lattre de Tassigny, immatriculée sous le numéro 619 500 796 RCS TOULON.

Elle a notamment pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts et de l'article L.422-2 du Code de la construction et de l'habitation, en vue principalement de leurs locations, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer des logements, dans les conditions prévues par les livres III et IV du Code de la construction et de l'habitation.

Son capital, fixé actuellement à 975 000 euros, est divisé en 25 000 actions de 39 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Le droit de vote attaché aux actions est déterminé conformément aux dispositions de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il n'existe aucune valeur mobilière émise par la société autre que des actions ordinaires.

L'exercice social coïncide avec l'année civile.

### **I.1.3. Liens entre les sociétés fusionnantes**

- Liens en capital

La société **LOGIS FAMILIAL VAROIS** est une filiale de **1001 VIES HABITAT**, laquelle en détient 24 990 actions sur 25 000.

- Dirigeants communs

Ces deux sociétés ont des dirigeants communs entre elles :

- Monsieur Jérôme Cellier, membre du directoire de **1001 VIES HABITAT** et président du conseil de surveillance de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** ;
- Monsieur Michel Ogliaro, membre du directoire de **1001 VIES HABITAT** et représentant permanent de **1001 VIES HABITAT**, membre du conseil de surveillance de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** ;
- Monsieur Edouard Lecoœur, membre du directoire de **1001 VIES HABITAT** et membre du Conseil de surveillance de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** ;
- Madame Virginie Chabert, membre du directoire de **1001 VIES HABITAT** et membre du conseil de surveillance de **LOGIS FAMILIAL VAROIS**.

### **I.1.4. Consultation des instances représentatives du personnel**

Conformément aux dispositions de l'article L. 2323-33 du code du travail, le comité social et économique de l'unité économique et sociale **1001 VIES HABITAT** a, préalablement à la signature du présent traité de fusion, été informé et consulté sur l'opération de fusion. Le comité social et économique a rendu, le 25 février 2025, un avis favorable sur l'opération de fusion.

### **I.1.5. Autorisation de la signature du présent traité de fusion**

Le Directoire de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** réuni le 26 septembre 2025 a décidé d'autoriser la signature du présent traité de fusion afférent à la fusion-absorption de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** par **1001 VIES HABITAT**.

Le Directoire de **1001 VIES HABITAT** réuni le 29 septembre 2025 a décidé d'autoriser la signature du présent traité de fusion afférent à la fusion-absorption de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** par **1001 VIES HABITAT**.

## **I.2 Motifs et but de l'opération de fusion**

Le Groupe **1001 VIES HABITAT** est présent en Provence-Alpes-Côte-d'Azur, à travers la société **LOGIS FAMILIAL VAROIS** contrôlée par **1001 Vies Habitat**.

Le patrimoine de **Logis Familial Varois** qui est constitué d'environ 8 602 logements.

Dans une optique de simplification juridique, il a été projeté que la société **1001 VIES HABITAT** absorbe, via une opération de fusion absorption en cascade, l'ensemble de ses filiales située



en Auvergne Rhône Alpes et en Provence Alpes Côte d'Azur, permettant, à terme, de mutualiser l'ensemble des ressources financières du groupe et renforcer ses capacités d'investissement.

### **I.3I.. Commissaires à la fusion**

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du code de commerce, sur renvoi de l'article L. 236-2, alinéa 4 du code de commerce, Monsieur le Président du tribunal de commerce de Paris a, par ordonnance du 18 avril 2025, désigné, en qualité de co-commissaire à la fusion Hélène KERMORGANT, associée du Cabinet RSM France, demeurant 26 rue Cambacérès 75008 Paris et Stéphane SCHWEDES, associé du Cabinet PKF Arsilon Commissariat aux comptes, 3 rue d'Héliopolis 75017 Paris.

En application des dispositions susvisées, Hélène KERMORGANT et Stéphane SCHWEDES ont pour mission :

- d'examiner les modalités de la fusion ;
- d'examiner la ou les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange proposé;
- d'apprécier le caractère adéquat de cette ou de ces méthodes pour les besoins de l'opération ainsi que les valeurs auxquelles chacune de ces méthodes conduit, un avis étant donné sur l'importance relative donnée à ces méthodes dans la détermination de la valeur retenue ;
- de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable ;
- d'indiquer les difficultés particulières d'évaluation s'il en existe ;
- d'apprécier la valeur des différents apports en nature et, le cas échéant, des avantages particuliers, qui seraient consentis ;
- de vérifier que le montant de l'actif net apporté par la société absorbée est au moins égal au montant constitué, d'une part, par l'augmentation de capital de la société absorbante majorée de la prime de fusion et, d'autre part, par la valeur comptable des titres de la société absorbée détenus par la société absorbante majorée du boni de fusion ;
- d'établir les rapports, contenant les mentions prévues par les textes législatifs et réglementaires, qui seront, dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, mis à la disposition des actionnaires des sociétés participant à l'opération.

## **II. Principes et conditions générales de la fusion**

### **II.1 Principes et régime juridique**

La fusion s'opère par l'absorption par **1001 VIES HABITAT** de la société **LOGIS FAMILIAL VAROIS**.

La fusion envisagée sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du code de commerce et à l'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Dans ce cadre, **LOGIS FAMILIAL VAROIS** fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à **1001 VIES HABITAT** à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de ses passifs.

En conséquence et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives décrites à l'article VII.1 du présent traité:

- Le patrimoine de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** sera transmis à **1001 VIES HABITAT** dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à **LOGIS FAMILIAL VAROIS** à cette date, sans exception.
- **1001 VIES HABITAT** sera débitrice des créanciers non obligataires de la Société absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.
- **1001 VIES HABITAT** sera subrogée dans tous les droits et obligations de **LOGIS FAMILIAL VAROIS**.
- **LOGIS FAMILIAL VAROIS** sera dissoute sans liquidation.

Si la transmission de certains biens se heurtait à un défaut d'agrément de la Société absorbante ou à l'exercice d'un droit de préemption, l'apport fait à titre de fusion portera sur les créances substituées ou le prix de rachat des biens préemptés. Il en serait de même de toutes indemnités d'assurance se rapportant aux biens apportés.

### **II.2 Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération**

La fusion sera réalisée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2024, date de clôture du dernier exercice social de chacune des sociétés intéressées.

Les comptes au 31 décembre 2024 de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** ont été arrêtés par le directoire le 10 mars 2025 et approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2025,

Les comptes au 31 décembre 2024 de **1001 VIES HABITAT** ont été arrêtés par le directoire le 17 mars 2025 et approuvés par l'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2025.

Les derniers comptes sociaux annuels de la société absorbante et de la société absorbée se rapportant à un exercice clos depuis plus de six mois, la société absorbante et la société absorbée ont, conformément aux dispositions de l'article R. 236-3 du code de commerce, chacune établi, selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que les comptes du dernier exercice clos, une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2025, soit à une date antérieure de moins de 3 mois à celle du présent traité de fusion, étant précisé que les méthodes retenues pour l'établissement de la situation comptable intermédiaire au 30 juin 2025 sont celles qui ont été appliquées par la société absorbante et absorbée pour ses comptes annuels au 31 décembre 2024. Ces situations comptables intermédiaires figurent respectivement en Annexe 6 et en Annexe 7 au présent traité de fusion .



### **II.3 Méthode d'évaluation utilisée pour la valorisation des apports et la détermination de la parité d'échange**

Compte tenu de leur forme de société anonyme d'habitations à loyer modéré, le projet de fusion, est soumis aux dispositions spécifiques de l'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation, applicables notamment, aux fusions entre sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

En conséquence, le patrimoine apporté de la société **LOGIS FAMILIAL VAROIS** est évalué et inscrit dans les comptes de la société **1001 VIES HABITAT** pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert.

Pour la détermination de la parité d'échange entre les actions de la Société absorbée et les actions de **1001 VIES HABITAT**, le rapport d'échange est établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés.

### **II.4 Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal**

Les parties sont convenues que la fusion aura sur le plan comptable et fiscal, hors TVA, un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

En conséquence, toutes les opérations réalisées par la Société absorbée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 seront considérées de plein droit comme accomplies par **1001 VIES HABITAT**.

Sur le plan juridique, la fusion et la transmission universelle du patrimoine de la Société absorbée à **1001 VIES HABITAT** prendront effet, sous réserve de la réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-après convenues (*infra* point VII.1), le 31 décembre 2025 (ci-après « la Date de réalisation définitive de la fusion »).

## **III. Conditions particulières à l'absorption de LOGIS FAMILIAL VAROIS**

### **III.1 Rapport d'échange et rémunération de la fusion**

Compte tenu de l'effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2025, conféré à la présente fusion d'un commun accord entre les parties, le rapport d'échange a été établi sur la base des capitaux propres non réévalués respectifs de chacune des sociétés absorbante et absorbée, suivant leurs comptes arrêtés du 31 décembre 2024, déduction faite pour la Société absorbante de la distribution de dividendes votée préalablement à la réalisation juridique de la fusion, soit :

- pour **LOGIS FAMILIAL VAROIS**,  
des capitaux propres d'un montant de **173 593 535,12** euros, correspondant à une valorisation de **6 943,74 euros par action** ;
- pour **1001 VIES HABITAT**,  
des capitaux propres d'un montant de **1 480 896 731,04** euros (capitaux propres de **1 482 275 569,88** diminués de 1 378 838,84 euros correspondant à la distribution de dividendes votée préalablement à la réalisation juridique de la fusion), correspondant à une valorisation de **918,28 euros par action**.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, il ne sera pas procédé à l'échange des actions de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** détenues par **1001 VIES HABITAT** qui sont au nombre de 24 990 actions à la date des présentes.

En conséquence, la transmission universelle du patrimoine de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** est consentie et acceptée moyennant l'attribution d'actions nouvelles de **1001 VIES HABITAT** aux seuls actionnaires de **LOGIS FAMILIAL VAROIS**, autres que **1001 VIES HABITAT**.

Le rapport d'échange de **6 943,74 / 918,28 (cf. Annexe 1)**, conduit à un nombre total de **76** actions à créer, au profit des actionnaires autres que **1001 VIES HABITAT** elle-même :

Soit **25 000 – 24 990 = 10** actions à rémunérer

Soit **76** actions à créer  $(10 \times 7,56) \times 19$  euros = **1 444** euros de valeur nominale globale

Ainsi, l'augmentation de capital de **1001 VIES HABITAT** qui bénéficiera aux seuls actionnaires de **LOGIS FAMILIAL VAROIS**, autres que **1001 VIES HABITAT** elle-même, s'élèvera à **1444** euros et correspondra à la création de **76** actions nouvelles de 19 euros de valeur nominale chacune qui seront attribuées dans les proportions sus indiquées.

**1001 VIES HABITAT** s'engage irrévocablement à cet égard, à se porter contrepartie au rachat des rompus, auprès de tous les actionnaires concernés de la Société absorbée, au prix calculé pour les droits cédés, proportionnellement à la valeur d'apport des actions de **LOGIS FAMILIAL VAROIS**, de manière à faciliter la réalisation de la fusion, étant observé que les rompus qui n'auront pas été présentés au rachat, pourront être vendus postérieurement à la réalisation de la fusion, suivant les dispositions de l'article L.228-6 du code de commerce.

**1001 VIES HABITAT** procédera donc à une augmentation de capital d'un montant de **1444** euros, par voie de création de **76** actions nouvelles qui seront toutes attribuées aux actionnaires de la Société absorbée, autres que **1001 VIES HABITAT**.

### III.2 Prime de fusion – Boni de fusion

#### III.2.1 Prime de fusion

Compte tenu du montant de l'apport, correspondant à la différence entre :

- l'actif net apporté, soit 792 630 888,57 euros,
- et, le passif pris en charge de 619 037 353,45 euros,

soit **173 593 535,12 euros,**

- après déduction de la quote-part d'apport net revenant à **1001 VIES HABITAT**,
- et de l'augmentation de capital de **1001 VIES HABITAT** d'un montant de **1 444 euros**

La prime de fusion s'élève, avant prélèvement ou imputation ultérieur, à **67 993,40 euros,**

soit  $6\,943,74 \times 10 - 76 \times 19 = 67\,993,40$

#### III.2.2 Boni de fusion

L'apport réalisé par **LOGIS FAMILIAL VAROIS** se traduira par l'annulation des titres de la Société absorbée détenus par la Société absorbante, tels qu'inscrits à son bilan au jour de la réalisation définitive de la fusion.

La quote-part dans l'actif net de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** revenant à **1001 VIES HABITAT** étant de **173 524 097,72 euros** (soit  $173\,593\,535,12 \text{ €} \times 24\,990 / 25\,000$ ) et la valeur comptable



de ces actions dans les livres de **1001 VIES HABITAT** étant de **1 108 452** euros, la différence, soit **172 415 645,72** euros, constituera un boni de fusion.

Ce boni de fusion sera comptabilisé au passif de **1001 VIES HABITAT** dans le compte « Prime de fusion ».

### **III.3 Régime des actions nouvelles**

Les actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires de **1001 VIES HABITAT** et entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits, à compter de la date de réalisation définitive de la fusion.

Elles porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, date d'ouverture de l'exercice en cours de **1001 VIES HABITAT**.

### **III.4 Affectation de la prime de fusion**

De convention expresse, la réalisation définitive de la fusion vaudra autorisation pour **1001 VIES HABITAT** de prélever sur la prime de fusion :

- le montant nécessaire à la reconstitution des subventions d'investissement existant dans les comptes de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** au 31 décembre 2024, soit **80 582 411,72** euros,
- le montant nécessaire à la dotation de la réserve légale à hauteur de 10 % du montant de l'augmentation du capital, soit **144,40** euros,
- tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés,
- le montant de tous frais, charges, impôts et droits relatifs à la fusion.

## **IV. Désignation et évaluation des actifs et des passifs apportés par LOGIS FAMILIAL VAROIS**

### **IV.1 Désignation et évaluation de l'actif et du passif transmis**

**LOGIS FAMILIAL VAROIS** apporte à **1001 VIES HABITAT**, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** estimés à la date du 31 décembre 2024, avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 jusqu'à la Date de la réalisation définitive de la fusion.

En application de l'article L. 411-2-1 du CCH déjà cité, les apports de la Société absorbée dans le cadre de la fusion, sont valorisés à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2024, étant précisé que cette valeur s'entend de leur valeur d'origine, déduction faite des amortissements ou provisions pour dépréciation comptabilisés chez la Société absorbée.

#### **IV.1.1 Actif transmis au 31 décembre 2024**

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine actif et passif de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** devant être intégralement transféré à **1001 VIES HABITAT** dans l'état où il se trouvera à la date du 31 décembre 2025, date de réalisation définitive de la fusion.



	ACTIF		
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	
COMPTES DE CAPITAUX			-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	20 330 598,49	1 703 842,00	18 626 756,49
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	812 646 084,28	209 730 270,73	602 915 813,55
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	94 534 411,23	352 535,38	94 181 875,85
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	491 860,14	-	491 860,14
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>928 002 954,14</b>	<b>211 786 648,11</b>	<b>716 216 306,03</b>
STOCKS ET EN-COURS	6 047 700,78	-	6 047 700,78
FOURNISSEURS DEBITEURS	-	-	-
CREANCES D'EXPLOITATION	19 212 241,04	3 009 281,12	16 202 959,92
CREANCES DIVERSES	1 864 305,40	-	1 864 305,40
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	-	-	-
DISPONIBILITES	51 928 116,23	-	51 928 116,23
CHARGES CONSTATEES D'AVANCES	371 500,21	-	371 500,21
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>79 423 863,66</b>	<b>3 009 281,12</b>	<b>76 414 582,54</b>
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	-	-	-
PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	-	-	-
DIFFERENCE DE CONVERSION ACTIF	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 007 426 817,80</b>	<b>214 795 929,23</b>	<b>792 630 888,57</b>

Soit, un total d'actifs transmis de :

792 630 888,57 euros.

#### IV.1.2 Passif transmis au 31 décembre 2024

1001 VIES HABITAT prendra en charge et acquittera en lieu et place de la Société absorbée, la totalité du passif de cette dernière en l'état, à la date du 31 décembre 2025, date de réalisation définitive de la fusion, le montant de ce passif dans les comptes au 31 décembre 2024 étant ci-après décrit à titre indicatif pour les besoins de la détermination de la valeur d'apport transcrite dans les comptes de 1001 Vies Habitat

PROVISIONS	949 256,13
<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>600 374 677,96</b>
PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT CONSTRUCTION	39 292 787,38
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	-
EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	542 440 586,51
DEPOTS ET CAUTIONNEMENT RECUS	3 516 082,91
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	15 125 221,16
<b>DROITS DES LOCATAIRES-ACQUEREURS, DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS</b>	<b>-</b>
CLIENTS CREDITEURS	937 545,89
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 632 153,48</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>5 614 250,79</b>
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES	3 226 792,48
AUTRES DETTES	2 387 458,31
PRODUITS CONSTATEES D'AVANCE	529 469,20
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>618 088 097,32</b>
DIFFERENCE DE CONVERSION PASSIF	-
<b>TOTAL</b>	<b>619 037 353,45</b>

Soit, un total du passif transmis de : 619 037 353,45 euros

En tant que de besoin, la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels restent tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

#### IV.1.3 Actif net apporté

L'actif apporté étant évalué à un montant de

792 630 888,57 €

et le passif de

619 037 353,45 €

Il résulte que l'actif net apporté par **LOGIS FAMILIAL VAROIS** s'établit à :

173 593 535,12 €

Il est ici précisé qu'au 31 décembre 2024, des subventions d'investissements ont été accordées au **LOGIS FAMILIAL VAROIS** pour un montant brut de **113 674 200,81 €** rapportées pour partie au résultat à hauteur de **33 091 789,09 €** soit un montant net de **80 582 411,72 €**.

La présente fusion retenant les valeurs comptables dans les comptes au 31 décembre 2024 comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de la Société absorbée, **1001 VIES HABITAT**, conformément aux prescriptions du BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20120912, reprendra à son bilan les écritures comptables de la Société absorbée (valeur d'origine, amortissements, dépréciations). Elle continuera de calculer les dotations comptables aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la Société absorbée.

#### IV.1.4 Engagements hors bilan de la Société absorbée

Il est précisé qu'en dehors du passif effectif décrit précédemment, **1001 VIES HABITAT** prendra à sa charge tous les engagements qui ont pu être contractés par **LOGIS FAMILIAL VAROIS**, et qui sont repris « hors bilan » sous les mêmes rubriques détaillées ci-dessous.

Le cumul des engagements hors bilan au 31 décembre 2024 est exposé ci-dessous :

Tableau n° 1  
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

##### ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
6021	Avails, cautions, garanties reçues	477 375 709,57
60221	Contrats d'emprunt à accessions et non portés à l'encaissement	
60222	Avancés en cours (accession P.A.P.)	
6023	Emprunts locatifs et autres	14 403 502,44
6024	Créances accomplies non échues	
6026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
6028	Autres engagements reçus	
TOTAL		491 779 612,01

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
6011	Avails, cautions, garanties données	15 502 775,55
6012	Octroi de prêts	0,00
60121	• Contrats signés de prêts principaux	
60122	• Contrats de prêts complémentaires	
60128	• Autres contrats	
6016	Restitutions à crédit-bail restant à courir	
6018	Autres engagements donnés	107 720 705,49
60181	Reste à comptabiliser sur :	
60182	• Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements + accession)	
60183	• Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains + accession)	
60184	• Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	32 826 628,04
60186	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	74 894 077,44
60188	Engagements divers	
TOTAL		123 223 481,47

##### COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
60521	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
60522	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
60523	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
60611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

##### PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
60721	Engagements de la personne physique	
60723	Appels de fonds	
60724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
60711	Immobilisations à réaliser	
60712	Fournisseurs	
60722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

## IV.2 Déclarations relatives aux biens et droits transférés



#### **IV.2.1 Concernant les droits transférés**

Les droits se rapportent à des baux constitutifs de droits réels et des usufruits.

#### **IV.2.2 Concernant les biens et droits immobiliers**

##### IV.2.2.1. En patrimoine

La Société absorbée déclare être régulièrement propriétaire au 31 décembre 2024 du patrimoine détaillé en annexe (**Annexe 2**) ;

Une plus ample désignation de ces biens et droits immobiliers, ainsi que leur origine de propriété, sera établie dans l'acte de dépôt du traité de fusion au rang des minutes de Maître Anne MUZARD, Notaire associée de l'étude LBMB, 25 avenue Marceau, 75116 PARIS.

La Société absorbée aura fourni à la Société absorbante préalablement à la fusion, tous renseignements dont celle-ci pourrait avoir besoin, lui donnera toutes signatures et lui apportera tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque, la transmission des droits compris dans les apports et l'entier effet du présent traité. Elle aura fait, le cas échéant, tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la Société absorbante d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des droits et obligations qui lui auront été apportés.

Elle déclare se désister purement et simplement de tous privilèges et actions résolutoires pouvant lui profiter sur les biens apportés, en garantie des charges et conditions imposées à la Société absorbante.

##### IV.2.2.2 En cours d'acquisition ou de cession

A titre indicatif, les opérations en cours au 30 septembre 2025, date de signature du présent traité, ainsi que les cessions et acquisitions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 jusqu'au 30 septembre 2025 sont rapportées en annexe (**Annexes 3 et 4**).

#### **IV.3 Autres déclarations**

Monsieur Pascal FRIQUET, agissant en qualité de président du directoire de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** déclare :

- Que **LOGIS FAMILIAL VAROIS** n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire,
- Qu'elle n'est pas actuellement ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité,
- Qu'elle est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraite.

### **V. Conditions de l'opération de fusion**

#### **V.1 Propriété – Jouissance**

**1001 VIES HABITAT** aura la propriété et la jouissance du patrimoine qui lui sera transmis par la Société absorbée, y compris ceux des éléments qui auraient été omis, soit aux présentes,

soit dans la comptabilité de **LOGIS FAMILIAL VAROIS**, à compter du 31 décembre 2025, Date de la réalisation définitive de la fusion, sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives ci-après convenues, et ce dans l'état où il se trouvera à cette date.

L'ensemble du passif de la Société absorbée existant à cette date, en ce compris toutes dettes et charges, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires du présent traité, y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnés par la dissolution de la Société absorbée seront supportés par **1001 VIES HABITAT**.

De convention expresse entre les parties, la fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal, hors TVA, à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Toutes les opérations actives et passives réalisées par la Société absorbée depuis cette date sont considérées comme ayant été accomplies pour le compte de **1001 VIES HABITAT** qui les reprendra dans ses comptes.

S'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre les passifs pris en charge par **1001 VIES HABITAT** au titre de la fusion et les sommes réclamées par les tiers, **1001 VIES HABITAT** serait tenue d'acquitter tout excédent de passif qui lui serait légalement transmis.

## **V.2 Baux et conventions**

**1001 VIES HABITAT** reprendra l'ensemble des baux conclus par **LOGIS FAMILIAL VAROIS**, à charge pour elle de procéder aux formalités requises.

L'ensemble des baux consentis par **LOGIS FAMILIAL VAROIS** a été conclu sous diverses charges et conditions dont **1001 VIES HABITAT** déclare avoir une parfaite connaissance. Lesdits baux seront transmis à **1001 VIES HABITAT** sans aucune modification, étant précisé que cette dernière se substituera en qualité de bailleur et de preneur des locaux loués à compter de la date de la réalisation de la fusion, et qu'elle s'engage à en informer les locataires dans les formes requises le cas échéant.

**LOGIS FAMILIAL VAROIS** déclare avoir conclu sur son patrimoine des conventions dans le cadre des dispositions de l'article L.831-1 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'aide personnalisée au logement. L'ensemble de ces conventions a été conclu sous diverses charges et conditions dont **1001 VIES HABITAT** déclare avoir une parfaite connaissance. Lesdites conventions seront ainsi transmises à **1001 VIES HABITAT** qui les reprendra sans aucune modification, étant précisé que cette dernière se substituera en qualité de bailleur des locaux loués à compter de la date de réalisation de la fusion.

## **V.3 Charges et conditions**

### **V.3.1 En ce qui concerne la Société 1001 VIES HABITAT**

#### **V.3.1.1 Pour les biens immobiliers apportés**

**1001 VIES HABITAT** prendra les biens immobiliers apportés dans l'état où **LOGIS FAMILIAL VAROIS** les détient, à la date de réalisation définitive de la fusion, sans pouvoir exercer aucun recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit.

**1001 VIES HABITAT** 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.



Elle fera son affaire personnelle de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements ou traités qui ont pu être contractés ou passés par la Société absorbée, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, dans les immeubles dépendant des biens apportés.

**1001 VIES HABITAT** acquittera, à compter de la date de réalisation définitive de la fusion, toutes redevances et cotisations résultant des abonnements et traités précités, ainsi que les impôts, contributions et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever les biens apportés.

Elle fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractés par la Société absorbée.

V.3.1.2 Pour les autres biens apportés et le passif pris en charge

**1001 VIES HABITAT** prendra les autres biens et droits apportés dans l'état où le tout se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion, sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

Elle exécutera tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, et en particulier tous les contrats en cours souscrits par la Société absorbée, ainsi que toutes les polices d'assurance et tous les abonnements. Elle exécutera, notamment, comme la Société absorbée aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de la Société absorbée.

En particulier, elle s'engage à reprendre les engagements souscrits par la Société absorbée lors de l'octroi des subventions d'investissements. La liste de ces subventions figure en annexe avec indication pour chacune de son montant et de son affectation pour l'application de l'article 42 septies du CGI. ( **Annexe 5**).

**1001 VIES HABITAT** sera subrogée purement et simplement, à la Date de réalisation définitive de la fusion, dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la Société absorbée.

La Société absorbante fera son affaire personnelle des oppositions qui pourraient être pratiquées par tous créanciers à la suite de la publicité du présent traité, qui sera effectuée conformément à la réglementation en vigueur ; elle fera également son affaire personnelle des garanties qui pourraient être à constituer pour la levée des oppositions qui seraient formulées.

Elle supportera et acquittera, à compter de la Date de réalisation définitive de la fusion, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet des apports à titre de fusion.

Elle sera débitrice des créanciers de la Société absorbée en lieu et place de celle-ci, sans qu'il en résulte novation à l'égard des créanciers.

Elle sera tenue à l'acquit du passif pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible au paiement de tous intérêts, à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunts ou de titres de créances pouvant exister dans les conditions où la Société absorbée serait tenue de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées, s'il y a lieu.

Elle fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, de l'obtention de tous agréments et autorisations qui pourraient être nécessaires ; La Société absorbée s'engageant pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

**1001 VIES HABITAT** sera substituée à la Société absorbée dans les litiges et dans les actions judiciaires, droits et obligations apportées, tant en demande qu'en défense, devant toutes les juridictions. Elle aura à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, tous pouvoirs pour, au lieu et place de la Société absorbée, relativement aux biens et droits apportés ou au passif pris en charge, intenter, suivre ou défendre à toutes actions judiciaires ou administratives en cours ou nouvelles, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces décisions ou de transactions.

#### V.3.1.3 Arrêté préfectoral

**1001 VIES HABITAT** accomplira toutes les formalités nécessaires en vue d'obtenir, à l'issue des décisions concordantes des assemblées générales des sociétés **LOGIS FAMILIAL VAROIS** et **1001 VIES HABITAT**, l'approbation de l'augmentation de son capital social par le Préfet de Paris.

### **V.3.2 En ce qui concerne la Société absorbée**

Les apports faits à titre de fusion sont faits sous les seules charges et conditions de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

Au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, **LOGIS FAMILIAL VAROIS** sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la Société absorbante préalablement à la réalisation définitive de la fusion.

## **V.4 Contrats de travail**

**1001 VIES HABITAT** reprendra l'ensemble du personnel de **LOGIS FAMILIAL VAROIS**. Conformément aux dispositions de l'article L.1224-1 du Code du travail, la société absorbante sera, par le seul fait de la réalisation de l'opération de fusion, subrogée purement et simplement dans le bénéfice et la charge des dispositions de tous contrats de travail existant au jour de la Date de réalisation définitive de la fusion.

## **V.5 Régime fiscal**

### **V.5.1. Dispositions générales**

Les représentants de la Société absorbée et **1001 VIES HABITAT** obligent celle-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 toutes autres impositions ou taxes et autres obligations résultant de la réalisation définitive de la fusion.

### **V.5.2. Impôt sur les sociétés : régime spécial de l'article 210 A du CGI**

La Société absorbée et **1001 VIES HABITAT** entrent dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et relèvent du régime fiscal spécifique aux organismes d'habitations à loyer modéré en vertu de l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts (CGI).

Dès lors que les éléments apportés, qui étaient affectés au secteur taxable de la Société absorbée seront affectés au secteur taxable de **1001 VIES HABITAT**, la présente fusion est éligible au régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, conformément aux dispositions du BOI-IS-FUS-10-20-20-20190410, notamment aux paragraphes n°10 et suivants. Ce régime s'applique aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sur tout ou partie de leur activité, dès lors qu'elles ne bénéficient pas d'une exonération totale de cet impôt en application notamment de l'article 207-1-4° précité du CGI.



La fusion prendra effet juridiquement au 31 décembre 2025 avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2025; En conséquence, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de la Société absorbée depuis cette date jusqu'à la Date de réalisation définitive de la fusion seront englobés dans le résultat de **1001 VIES HABITAT**.

Les soussignés, ès qualité, déclarent soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI.

A cet effet, **1001 VIES HABITAT** prend l'engagement :

- De reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la Société absorbée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion ainsi que la réserve spéciale des plus-values à long terme de ladite société et l'éventuelle réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation de cours ;
- De se substituer, le cas échéant, à la Société absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- De calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport, ou des biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, d'après la valeur que ces biens avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la Société absorbée, à la date de prise d'effet de l'opération de fusion ;
- De réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions et délais fixés à l'article 210 A, 3, d du CGI, les plus-values dégagées lors de la fusion sur les actifs amortissables de la Société absorbée ;
- D'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société absorbée. A défaut, **1001 VIES HABITAT** devra comprendre, dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération de fusion, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société absorbée ;
- De reprendre à son bilan les écritures comptables de la Société absorbée (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation), conformément aux prescriptions du BOI-IS-FUS-30-20-20200415 n°10 ;
- De procéder elle-même le cas échéant, conformément à l'article 42 septies du CGI, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à taxer à la date d'effet de la fusion, à la réintégration des subventions d'investissement qu'avait obtenues la Société absorbée et dont la liste est annexée au présent traité (**Annexe 6**). Elle s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies susvisé en fonction de la durée de réintégration résiduelle des subventions en cause, dont la liste, l'affectation et le montant sont également mentionnés en Annexe 6 du présent traité ;
- De reprendre et respecter les engagements pris antérieurement par la Société absorbée à l'occasion de fusions ou opérations assimilées ;
- D'accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du CGI et joindre à sa déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, et contenant les mentions précisées par l'article 38 quindecies de l'annexe III du CGI ;
- Et à tenir le registre de suivi des plus-values sur les éléments d'actif non amortissables donnant lieu au report d'imposition prévu par l'article 54 septies II du CGI.

En outre, pour se conformer aux prescriptions du BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330, n°440 et suivants, **1001 VIES HABITAT** prend également, en tant que de besoin, l'engagement de taxer les plus-values constatées lors de la fusion de la façon suivante :



1° Affectation exclusive des biens à des activités ou opérations exonérées

Lorsque les biens sont affectés exclusivement à des opérations exonérées, les plus-values constatées lors de l'apport sont exonérées.

2° Affectation exclusive des biens à des activités ou opérations taxables Les plus-values constatées lors de l'apport sont imposées en totalité dans les conditions de droit commun des fusions si les biens ultérieurement cédés ont été affectés exclusivement à des opérations taxables.

3° Affectation des biens à des activités ou opérations mixtes

Lorsque les biens sont utilisés chez la Société absorbée à la fois pour le secteur taxable et le secteur exonéré, les plus-values constatées lors de l'apport sont déterminées par application de la plus élevée des deux proportions suivantes :

- dans la proportion résultant du rapport des bénéfices imposables hors plus-values sur les bénéfices totaux de **1001 VIES HABITAT** hors plus-values de l'exercice de cession, ou ;
- dans la proportion résultant du rapport des bénéfices imposables, hors plus-values, sur les bénéfices totaux de la Société absorbée, hors plus-values, au titre de l'exercice de fusion.

Conformément au BOI précité, n°490, les plus-values de fusion et les provisions de la Société absorbée afférentes à ceux des éléments apportés qui ne seraient pas affectés par **1001 VIES HABITAT** à une telle exploitation ou qui cesseraient ultérieurement d'y être affectés, devront être imposées au titre de l'exercice au cours duquel interviendrait le changement d'affectation.

### V.5.3. Taxe sur la valeur ajoutée

La Fusion emportant transmission d'une universalité totale de biens entre des assujettis redevables de la TVA, les soussignés, au nom des sociétés qu'ils représentent, déclarent que cette transmission est dispensée de taxation en application des dispositions de l'article 257 bis du code général des impôts tel que commenté par l'administration fiscale (Bofip BOI- TVA-CHAMP-10-10-50-10- 20221025).

Pour l'application de l'article 257 bis du code général des impôts, **1001 VIES HABITAT** déclare avoir pour intention d'exploiter l'universalité de biens transmis du fait de la fusion.

En conséquence, les livraisons de biens et les prestations de services opérées à l'occasion de cette transmission sont dispensées de TVA lors de la présente fusion.

**1001 VIES HABITAT**, en ce qu'elle est réputée continuer la personne de **LOGIS FAMILIAL VAROIS**, devra opérer s'il y a lieu les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles suite à la présente fusion et qui auraient incombé à **LOGIS FAMILIAL VAROIS** si cette dernière avait continué à exploiter elle-même l'universalité.

A cette fin, **LOGIS FAMILIAL VAROIS** s'engage à transmettre à **1001 VIES HABITAT** un tableau récapitulant les obligations qui s'imposent à elle concernant la TVA déductible (mentionnant la nature du/des bien(s) ayant donné lieu à déduction initiale de la TVA, la date de la déduction initiale de la TVA, le montant de la TVA initialement déduite) conformément aux dispositions de l'article 207 de l'annexe II au code général des impôts.

**1001 VIES HABITAT** et **LOGIS FAMILIAL VAROIS** s'engagent en outre à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur leur déclaration de TVA souscrite au titre de la



période au cours de laquelle la fusion est réalisée sur la ligne « Autres opérations non imposables ».

La créance de TVA dont **LOGIS FAMILIAL VAROIS** se trouvera, le cas échéant, titulaire à la date de son absorption, sera transférée pour son montant nominal à la Société absorbante.

A cet effet, **1001 VIES HABITAT** adressera au service des impôts dont elle relève une déclaration en double exemplaire, faisant référence au présent traité de fusion et mentionnant le montant du crédit de TVA transféré à l'absorbante.

**1001 VIES HABITAT** devra être en mesure de fournir toutes justifications comptables de la réalité des droits à déduction qui lui ont été transférés.

#### **V.5.4. Enregistrement**

La présente fusion sera enregistrée gratuitement conformément aux dispositions de l'article 816 du CGI.

En application de l'article 881 L du CGI, la contribution de sécurité immobilière, applicable au transfert des biens et droits immobiliers, sera au taux de 0,01%.

#### **V.5.5. Participation des employeurs à l'effort de construction**

En tant que de besoin, **1001 VIES HABITAT** sera subrogée dans tous les droits et obligations de la Société absorbée en ce qui concerne l'application des dispositions légales relatives à l'effort de construction, et notamment de celles des articles 161 et suivants de l'annexe II au CGI. Elle prendra à sa charge l'obligation d'investir qui incombait à la Société absorbée au titre des salaires payés par cette dernière antérieurement à la réalisation définitive des apports et n'ayant pas encore donné lieu à déclaration, et bénéficiera, le cas échéant, de tout report excédentaire.

#### **V.5.6. Taxe d'apprentissage et participation des employeurs à la formation professionnelle continue**

**1001 VIES HABITAT** sera, en tant que de besoin, subrogée à compter de la date de réalisation de la fusion, dans les droits et obligations de la Société absorbée en ce qui concerne :

- la participation au financement de la formation professionnelle continue,
- la taxe d'apprentissage.

#### **V.5.7 Autres taxes – subrogation générale**

De façon générale, **1001 VIES HABITAT** se substituera de plein droit à la Société absorbée pour tous les droits et obligations de la Société absorbée, nés notamment dans le cadre de fusions ou opérations assimilées antérieures, concernant les autres impositions, taxes ou obligations fiscales pouvant être mises à sa charge au titre de la fusion et qui n'auraient pas fait l'objet d'une mention expresse dans le présent traité.



## **VI. Effets de la fusion-absorption**

### **VI.1 Dissolution de la Société absorbée et transmission de son patrimoine**

La Société absorbée sera dissoute par anticipation et sans liquidation, par le seul fait et à compter du jour de la Date de réalisation définitive de la fusion le 31 décembre 2025.

Du fait de l'effet rétroactif comptable et fiscal conventionnellement conféré à la fusion, toutes les opérations effectuées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 par la Société absorbée seront réputées l'avoir été pour le compte de **1001 VIES HABITAT**.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires de **LOGIS FAMILIAL VAROIS**, appelée à approuver la fusion et à décider la dissolution de la Société absorbée, de conférer, en tant que de besoin, aux mandataires de son choix, les pouvoirs les plus étendus, à l'effet de poursuivre la réalisation définitive de l'opération de fusion par eux-mêmes, ou par un mandataire par eux désigné et en conséquence de réitérer si besoin était, la transmission du patrimoine à **1001 VIES HABITAT**, d'établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui s'avèreraient nécessaires, d'accomplir tous actes et toutes formalités utiles pour faciliter la transmission du patrimoine de la Société absorbée et, enfin, de remplir toutes formalités et faire toutes déclarations.

### **VI.2 Sort des dettes, droits et obligations de la Société absorbée**

**1001 VIES HABITAT** sera débitrice de tous les créanciers de la Société absorbée en ses lieu et place et sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

Elle prendra en charge les engagements donnés par la Société absorbée et elle bénéficiera des engagements reçus par elle, tels qu'ils figurent hors bilan dans ses comptes et ce, le cas échéant, dans les limites fixées par le droit positif.

## **VII. Réalisation de l'opération de fusion : conditions suspensives et délégations de pouvoirs**

### **VII.1 Conditions suspensives**

La présente fusion sera définitivement réalisée le 31 décembre 2025 sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives ci-après :

- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale des actionnaires de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** ;
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale des actionnaires de **1001 VIES HABITAT** qui augmentera le capital en conséquence.

Si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas levé au plus tard le 31 décembre 2025, le présent traité de fusion sera réputé caduc , sans indemnité de part ou d'autre.

### **VII.2 Conditions résolutoires**

La présente fusion sera résolue de plein droit, sans indemnité de part ou d'autre, si les conditions suspensives à la réalisation de la fusion projetée par absorption par **1001 VIES**



HABITAT, de la société LOGIS MEDITERRANEE, société anonyme d'habitations à loyer modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 6 336 900 euros, immatriculée sous le numéro 314 046 004 RCS MARSEILLE, suivant le projet de fusion que ces sociétés ont signé entre elles le 30 septembre 2025 et dont une copie a été remise à LOGIS FAMILIAL VAROIS, n'étaient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2025.

La présente fusion sera résolue de plein droit, sans indemnité de part ou d'autre, si les conditions suspensives à la réalisation de la fusion projetée par absorption par 1001 VIES HABITAT, de la société LOGIS FAMILIAL, société anonyme d'habitations à loyer modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 5 616 888,88 euros, immatriculée sous le numéro 969 802 321 RCS NICE, suivant le projet de fusion que ces sociétés ont signé entre elles le 30 septembre 2025 et dont une copie a été remise à LOGIS FAMILIAL VAROIS, n'étaient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2025.

La présente fusion sera résolue de plein droit, sans indemnité de part ou d'autre, si les conditions suspensives à la réalisation de la fusion projetée par absorption par 1001 VIES HABITAT, de la société SOLLAR SA HLM LOGEMENT ALPES RHONE, société anonyme d'habitations à loyer modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 18 090 864 euros, immatriculée sous le numéro 057 501 702 RCS LYON, suivant le projet de fusion que ces sociétés ont signé entre elles le 30 septembre 2025 et dont une copie a été remise à LOGIS FAMILIAL VAROIS, n'étaient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2025.

### **VII.3 Délégarion de Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres permettant notamment de faire mettre à son nom tous les biens apportés.

Les soussignés, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Maître **Anne MUZARD**, Notaire associée de l'étude LBMB, 25 avenue Marceau, **75116 Paris**, à l'effet d'entreprendre toutes formalités préalables et établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatifs aux parties et aux biens et droits, notamment aux biens immeubles apportés.

## **VIII. Formalités de publicité – frais & droits – élection de domicile et pouvoirs pour les formalités**

### **VIII.1 Formalités de publicité – Pouvoirs**

**1001 VIES HABITAT** remplira toutes les formalités de publicités légales, et d'une manière générale, toutes les formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits qui lui sont apportés.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, pour effectuer tous dépôts, mentions ou publications où besoin sera et notamment en vue du dépôt au greffe du tribunal de commerce du lieu du siège social de chacune des sociétés, absorbante et absorbées.

### **VIII.2 Frais et droits**

Les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux de leur réalisation, seront supportés par **1001 VIES HABITAT**.

### **VIII.3 Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

### **VIII.4 Loi applicable – Attribution de juridiction**

Le présent traité de fusion est régi et sera interprété conformément au droit français.

Tout litige relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation du présent traité de fusion sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de Paris.

## **IX. Dispositions diverses**

Conformément à la législation en vigueur, il est ici rappelé les dispositions des articles L411-3 et L443-15-6 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article L411-3 :**

*« Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables :*

- *aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ou du VI de l'article L. 353-15 ;*
- *aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;*
- *aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;*
- *aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;*
- *aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;*
- *aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.*

*En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.*

*Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit*



transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative. »

#### **Article L443-15-6 :**

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers, définis à l'article L. 633-1, à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants, à des sociétés d'économie

mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, à des organismes sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à d'autres organismes sans but lucratif. Pour pouvoir être cédé, un logement-foyer doit avoir été construit ou acquis depuis plus de dix ans par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sauf lorsque la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou avec un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu au même article L. 365-2.

Dans les communes de montagne classées station de tourisme, définies au titre de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après avis conforme du conseil municipal de la commune concernée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du présent code de plus de trente ans à une société de droit privé, dès lors qu'il est constaté une inoccupation de plus de deux ans de ces logements et dès lors que la vente auprès des personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article est restée infructueuse. Cette faculté n'est pas ouverte aux communes auxquelles l'article L. 302-5 est applicable.

Les logements-foyers qui ont été construits, acquis ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 831-1 demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de leur cession par un organisme d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du présent article.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon

*l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.*

*En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.*

*En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.*

*Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif.*

*Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »*



<b>X. Annexes</b>
-------------------

Les annexes énumérées ci-après font partie intégrante du présent acte :

- Annexe 1 : Calcul du rapport d'échange
- Annexe 2 : Liste sommaire du patrimoine de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** au 31 décembre 2024 et liste sommaires des baux constitutifs de droits réels et des usufruits de LOGIS FAMILIAL VAROIS au 31 décembre 2024
- Annexe 3 : Biens et droits immobiliers en cours de cession au profit de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** au 30 septembre 2025, ou déjà cédés au 30 septembre 2025
- Annexe 4 : Opérations en cours d'acquisition portant sur des droits & biens immobiliers de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** au 30 septembre 2025 ou déjà acquis au 30 septembre 2025
- Annexe 5 : Liste des subventions de **LOGIS FAMILIAL VAROIS** au 31 décembre 2024, avec indication pour chacune de l'affectation et du montant pour l'application de l'article 42 septies du CGI
- Annexe 6 : Attestation produite par le Cabinet FCN / Etat comptable intermédiaire de 1001 Vies Habitat au 30 juin 2025
- Annexe 7 : Attestation produite par le Cabinet FCN / Etat comptable intermédiaire de LOGIS FAMILIAL VAROIS au 30 juin 2025

Fait à Paris, Le 30

septembre 2025

En 5 exemplaires

**LOGIS FAMILIAL VAROIS**

-----  
M. Pascal FRIQUET

*pascal friquet*

**1001 VIES HABITAT**

-----  
M. Philippe BRY

*Philippe Bry*