

TRAITE DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

(1) La société RESIDENCES BERNARD TEILLAUD,

Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 840.000 euros, dont le siège social est situé à Annecy (74940), 15 rue du Pré Paillard, Immeuble l'Onyx, identifiée sous le numéro 329 680 714 RCS Annecy,

Représentée par son Gérant, Monsieur Sylvère Hamel,

Ci-après la « **Société Absorbante** » ou « **RBT** »,

DE PREMIERE PART,

(2) La société SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES,

Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé à Annecy (74940), 15 rue du Pré Paillard, Immeuble l'Onyx, identifiée sous le numéro 485 228 076 RCS Annecy,

Représentée par son Gérant, Monsieur Sylvère Hamel

Ci-après la « **Société Absorbée** » ou « **K&B Savoies** »,

DE SECONDE PART,

Il a été, en vue de la fusion par voie d'absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante, arrêté de la manière suivante la présente convention réglant cette fusion, laquelle est soumise aux conditions ci-après exprimées.

Paraphe

HS

Paraphe

HS

Préalablement à la convention, objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

E X P O S E

I/ La Société Absorbante est une société à responsabilité limitée unipersonnelle ayant pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- « l'étude, la réalisation de toute opération immobilière notamment de lotissement, de mise en copropriété, de promotion, de construction, d'habitations ou de bâtiments à usage commercial, industriel ou de bureaux, toutes opérations d'aménagement publiques ou privées ;

A cet effet, pour son compte ou pour le compte de tiers :

- la constitution de dossiers, l'exécution de démarches et formalités ;
- l'activité d'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement ;
- la prise de participation dans toutes sociétés immobilières ;
- l'étude et la préparation de marchés, la surveillance de travaux d'aménagement, d'équipement ou de construction ;
- toutes opérations de maître d'œuvre en matière de construction ;
- l'exécution de tous travaux de viabilité, de canalisation (eau, gaz, électricité ou autres), de voirie et réseaux divers, de terrassement et, en général, tous travaux d'aménagement et d'équipements de terrains ;
- l'acquisition et la vente de terrains, de maisons, d'appartements, de bureaux ou de tous autres locaux en vue de réaliser la mise en œuvre du programme immobilier, la publicité concernant ladite vente ;
- l'édification, la construction, l'entretien, la réparation, la rénovation de bâtiments de toutes natures, pour son compte ou pour le compte de tiers ainsi que d'une manière générale, l'exécution de tous travaux afférents à ces opérations ;
- l'achat, la vente et la commercialisation de tous biens et droits immobiliers ainsi que toutes opérations de marchands de biens ;
- l'assistance technique et la promotion de toutes constructions. A cet effet, directement ou indirectement, toutes opérations techniques, juridiques et financières, en vue de construire ou de favoriser la mise en œuvre du programme immobilier ;
- l'assistance technique, administrative, juridique et comptable en vue des opérations précitées et généralement toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement à l'objet social et à tout objet similaire ou connexe ;
- la propriété, la gestion par location-bail ou autrement de tous immeubles édifiés par ou pour le compte de la société ;
- toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes ;

- *la participation de la société à toutes entreprise ou sociétés, créées ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous autres objets similaires ou connexes, notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social et ce, par tous moyens notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique ;*
- *les activités de marchands de biens ».*

Son capital social, qui s'élève à 840.000 euros, est divisé en 55.000 parts sociales toutes de même catégorie.

Elle n'a émis aucune autre valeur mobilière que les parts sociales composant son capital. Elle n'a pas consenti d'option de souscription ou d'achat de parts.

Son exercice social commence le 1^{er} décembre et finit le 30 novembre.

La durée de la Société Absorbante expirera le 16 avril 2044, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

La Société Absorbante exploite son activité au sein de son siège social.

II/ La Société Absorbée est une société à responsabilité limitée unipersonnelle ayant pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- *« l'étude, la réalisation de toute opération immobilière notamment en marchands de biens, de mise en copropriété, de promotion, d'habitations ou de bâtiments à usage commercial, industriel ou de bureaux, toutes opérations données en sous-traitance d'aménagement publiques ou privées ;*

A cet effet, pour son compte ou pour le compte de tiers :

- *la constitution de dossiers, l'exécution de démarches et formalités pour le compte de propriétaires ou de promoteurs ;*
- *l'activité d'intermédiation en opérations de banques et en services de paiement ;*
- *l'étude et la préparation de marchés, la surveillance de travaux d'aménagement, d'équipement ou de construction pour le compte de propriétaires fonciers ou promoteurs ;*
- *l'achat et la vente, sous quelque forme que ce soit, de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, notamment en qualité de marchands de biens ;*
- *la gestion immobilière et la transaction immobilière ;*
- *l'aliénation, la publicité et la vente pour le compte de propriétaires ou promoteurs de lots, de terrains, de maisons, d'appartements ou de tous autres locaux, et plus généralement, toutes prestations de services aux propriétaires fonciers, lotisseurs ou promoteurs, en vue d'étudier et de réaliser pour leur compte la mise en valeur de terrains ;*
- *l'acquisition et la vente de terrains, de maisons, d'appartements, de bureaux ou de tous autres locaux en vue de réaliser la mise en œuvre du programme immobilier, la publicité concernant ladite vente ;*

- *l'assistance et l'étude technique et la promotion de toutes constructions en son nom et pour le compte de tiers. A cet effet, directement ou indirectement, toutes opérations juridiques et financières ou autres, en vue de construire ou de favoriser la mise en œuvre du programme immobilier ;*
- *toutes prestations de services en matière administrative, juridique, comptable ou autres en vue des opérations précitées et généralement toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement à l'objet social et à tout objet similaire ou connexe ;*
- *la propriété, la gestion par location-bail ou autrement de tous immeubles édifiés par ou pour le compte de la société ;*
- *toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes ;*
- *la participation de la société à toutes entreprise ou sociétés, créées ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous autres objets similaires ou connexes, notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social et ce, par tous moyens notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique ;*
- *les activités de marchands de biens ».*

Son capital social, qui s'élève à 100.000 euros, est divisé en 1.000 parts sociales de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement souscrites et libérées.

Son capital social est intégralement détenu par la Société Absorbante.

Son exercice social commence le 1^{er} décembre et finit le 30 novembre.

Les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2024 font apparaître des pertes d'un montant de 2.361.853 euros. Les comptes de cet exercice ont été soumis à l'approbation de l'associé unique de la Société Absorbée en date du 28 mai 2025, laquelle a décidé, d'affecter le solde des pertes constatées, soit 2.361.853 euros, en « report à nouveau ». Suivant cette approbation, le compte « report à nouveau » a ainsi été porté à la somme déficitaire de 13.686.272 euros.

La durée de la Société Absorbée expirera le 28 novembre 2104, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

La Société Absorbée exploite son activité au sein de son siège social.

III/ Liens entre les sociétés :

A/ Liens en capital

La Société Absorbante détient à la date de signature du présent traité de fusion et détiendra jusqu'à la réalisation de la fusion-absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante, l'intégralité des parts sociales représentant 100 % du capital social, des droits de vote et des droits financiers de la Société Absorbée.

B/ Dirigeants communs

La Société Absorbée et la Société Absorbante ont pour dirigeants communs Monsieur Sylvère Hamel en qualité de Gérant respectif de la Société Absorbée et de la Société Absorbante.

**CELA EXPOSÉ, IL EST PASSÉ À LA CONVENTION CI-APRÈS RELATIVE À
L'ABSORPTION DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE**

Paraphe
HS

Paraphe
HS

PLAN GENERAL

La convention est divisée en dix (10) parties, à savoir :

- La première : relative aux motifs de l'opération de fusion, aux comptes ayant servi de base à cette opération, au régime juridique de la fusion, à la date de réalisation et à la date d'effet de ladite opération, aux méthodes de valorisation des actifs et passifs transmis et à l'absence de parité d'échange.
- La deuxième : relative au patrimoine à transmettre à titre de fusion par la Société Absorbée.
- La troisième : relative au transfert de propriété et à l'entrée en jouissance.
- La quatrième : relative aux charges et conditions de la transmission de patrimoine.
- La cinquième : relative à l'absence de rémunération de la transmission de patrimoine.
- La sixième : relative aux déclarations par les représentants de la Société Absorbée et de la Société Absorbante.
- La septième : relative à la dissolution de la Société Absorbée.
- La huitième : relative aux conditions de réalisation.
- La neuvième : relative au régime fiscal.
- La dixième : relative aux dispositions diverses.

Paraphe
HS

Paraphe
HS

PREMIERE PARTIE

MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

La fusion-absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante (ci-après la « **Fusion** ») a pour but de rationaliser, dans un contexte de marché de l'immobilier difficile, l'organisation juridique, de réduire les coûts de fonctionnement et de simplifier l'organigramme du groupe Kaufman & Broad dont ces deux sociétés font partie.

COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION

La Société Absorbée et la Société Absorbante ont chacune, à la date du 30 novembre 2024, date de clôture de leur dernier exercice social, arrêté un bilan, un compte de résultat et une annexe comptable. C'est sur la base de ces comptes sociaux de l'exercice clos au 30 novembre 2024 et approuvés qu'ont été établies les conditions de la Fusion.

La Société Absorbante et la Société Absorbée ont chacune par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R. 236-4 du Code de commerce, établi un état comptable intermédiaire au 31 août 2025.

Un exemplaire de ces documents est déposé dans les délais requis par la réglementation en vigueur au siège de chacune de la Société Absorbée et de la Société Absorbante où tout intéressé pourra en prendre connaissance.

REGIME JURIDIQUE DE LA FUSION

La Fusion, fusion-absorption d'une société filiale détenue à 100 % par la Société Absorbante, est soumise à un régime simplifié en application de l'article L. 236-11 du Code de commerce.

En conséquence, en application des dispositions légales et réglementaires applicables, il n'y a pas lieu à approbation de la Fusion par l'associé unique de la Société Absorbante et par l'associé unique de la Société Absorbée, ni à l'établissement des rapports mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 236-9 et à l'article L. 236-10 du Code de commerce.

Néanmoins, afin de maîtriser la réalisation des opérations, les parties aux présentes sont tout de même convenues de soumettre ledit projet de Fusion (i) à l'associé unique de la Société Absorbée et (ii) à l'associé unique de la Société Absorbante.

DATE DE REALISATION ET DATE D'EFFET DE LA FUSION

La Fusion sera juridiquement réalisée à la date de la levée de la dernière des conditions suspensives visées à la huitième partie du présent traité, et sous réserve de l'expiration du délai d'opposition des créanciers de 30 jours (la « **Date de Réalisation** »).

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, la Société Absorbée transmettra à la Société Absorbante tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, il est précisé que la Fusion aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} décembre 2024 à 0h00 (première heure de la date d'ouverture de l'exercice social en cours de la Société Absorbée et de la Société Absorbante) (la « **Date d'Effet** »).

En conséquence, les opérations se rapportant aux éléments transmis au titre de la Fusion réalisées à compter de la Date d'Effet et jusqu'à la Date de Réalisation seront considérées de plein droit, sur le plan comptable et fiscal, comme étant faites pour le compte de la Société Absorbante qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

METHODE D'EVALUATION DES ACTIFS ET PASSIFS TRANSMIS A LA SOCIETE ABSORBANTE

La Société Absorbée se trouvant sous le contrôle direct de la Société Absorbante, la Fusion sera réalisée sur la base des valeurs nettes comptables des éléments d'actif et de passif composant le patrimoine de la Société Absorbée, tels qu'ils existeront à la Date de Réalisation, conformément aux dispositions du Titre VII du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général dans sa version actuelle et tel que modifié notamment par le règlement n° 2023-08 du 22 novembre 2023 concernant la comptabilisation et l'évaluation des opérations de fusion et opérations assimilées.

RAPPORT D'ECHANGE

Dès lors que la Société Absorbée est détenue à 100 % par la Société Absorbante, conformément au paragraphe II de l'article L. 236-3 du Code de commerce, il ne sera pas procédé à l'échange de parts de la Société Absorbante contre les parts de la Société Absorbée, de sorte qu'il n'a pas été arrêté de parité d'échange.

DEUXIEME PARTIE

PATRIMOINE A TRANSMETTRE A TITRE DE FUSION PAR LA SOCIETE ABSORBEE A LA SOCIETE ABSORBANTE SUR LA BASE DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30 NOVEMBRE 2024

Monsieur Sylvère Hamel, agissant au nom et pour le compte de la Société Absorbée, en qualité de Gérant de ladite société, en vue de la Fusion à intervenir entre cette société et la Société Absorbante, au moyen de l'absorption de la première par la seconde, transmet à titre de fusion, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et sous les conditions ci-après exprimées, à la Société Absorbante, ce qui est accepté au nom et pour le compte de cette dernière par Monsieur Sylvère Hamel, également Gérant de la Société Absorbante, sous les mêmes conditions, la toute propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de la Société Absorbée, tel que le tout ressortait au 30 novembre 2024 avec les résultats actifs et passifs des opérations faites par la Société Absorbée depuis la Date d'Effet (incluse).

À la date du 30 novembre 2024, date de référence choisie d'un commun accord pour établir les conditions de la Fusion, l'actif et le passif de la Société Absorbée consistaient dans les éléments ci-après énumérés. Il est entendu que cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la Société Absorbée devant être dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

Il est précisé que les valeurs d'apport auxquelles il est fait référence ci-dessous sont des arrondis à l'euro le plus proche, étant précisé que, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion, les actifs et passifs de la Société Absorbée seront repris dans la comptabilité de la Société Absorbante pour leur valeur nette comptable au centime d'euro près telle que celle-ci apparaît dans les comptes de la Société Absorbée.

I/ **ACTIFS DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE SUR LA BASE DES COMPTES DE LA SOCIETE ABSORBEE AU 30 NOVEMBRE 2024 :**

1°/ Les immobilisations incorporelles transmises à leur valeur nette comptable au 30 novembre 2024, soit : **Mémoire**
se décomposant comme suit :

- La clientèle et le droit de se dire successeur de la Société AbsorbéeMémoire
- Le bénéfice et la charge des contrats, traités, autorisations, marchés et conventions qui auront pu être passés avec les tiers.....Mémoire
- Toutes études et tous documents commerciaux, administratifs ou financiers concernant la Société AbsorbéeMémoire

2°/ Les immobilisations corporelles transmises à leur valeur nette comptable au 30 novembre 2024, soit : **160.398 €**
se décomposant comme suit :

	Brut	Amortissements Provisions	Net
Autres immobilisations corporelles	321.847 €	161.448 €	160.398 €
Total	321.847 €	161.448 €	160.398 €

3°/ Les immobilisations financières transmises à leur valeur nette comptable au 30 novembre 2024, soit : **35.282 €**
se décomposant comme suit :

	Brut	Amortissements Provisions	Net
Autres participations	1.326 €	545 €	781 €
Autres immobilisations financières	34.501 €	-	34.501 €
Total	35.827 €	545 €	35.282 €

4°/ Les actifs circulants transmis à leur valeur nette comptable au 30 novembre 2024, soit : **1.184.552 €**
se décomposant comme suit :

	Brut	Amortissements Provisions	Net
Matières premières, approvisionnements	1.269.651 €	951.127 €	318.525 €
Avances et acomptes versés sur commandes	10.604 €	-	10.604 €
Clients et comptes rattachés	15.670 €	-	15.670 €
Autres créances	706.936 €	-	706.936 €
Disponibilités	117.993 €	-	117.993 €
Charges constatées d’avance	14.824 €	-	14.824 €
Total	2.135.678 €	951.127 €	1.184.552 €

**MONTANT TOTAL DE L’ACTIF TRANSMIS PAR LA SOCIETE
ABSORBEE AU 30 NOVEMBRE 2024 : 1.380.232 €**

Suivant inventaire desdits éléments d’actif dont un exemplaire a été déposé au siège de chacune des Société Absorbée et Société Absorbante, où tout intéressé pourra en prendre connaissance.

D’une manière générale, la transmission à titre de fusion faite par la Société Absorbée à la Société Absorbante comprendra l’ensemble des biens et droits ci-dessus désignés, ceux qui en sont la représentation à ce jour comme aussi à la Date de Réalisation sans aucune exception ni réserve.

**II/ PASSIFS DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE SUR LA BASE DES COMPTES DE
LA SOCIETE ABSORBEE AU 30 NOVEMBRE 2024 :**

La Société Absorbante prendra en charge et acquittera, aux lieu et place de la Société Absorbée, la totalité des dettes, charges et provisions (autres que celles déjà déduites des valeurs ci-dessus rapportées) grevant les actifs transmis par la Société Absorbée, dont le montant au 30 novembre 2024, date de référence choisie d’un commun accord pour établir les conditions de l’opération, est ci-après donné.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont tenus au contraire d’établir leurs droits et de justifier de leurs titres, la Société Absorbante conservant le droit de discuter le montant des créances et même leur validité.

1°/ Les provisions pour risques, s’élevant au 30 novembre 2024 à : 29.000 €

2°/ Les dettes fournisseurs et comptes rattachés, s’élevant au 30 novembre 2024
à : 295.507 €

Paraphe
AS

Paraphe
AS

3°/ Les dettes fiscales et sociales, s'élevant au 30 novembre 2024 à :	2.888 €
4°/ Les autres dettes, s'élevant au 30 novembre 2024 à :	14.622.574 €
5°/ Les produits constatés d'avance, s'élevant au 30 novembre 2024 à :	5.846 €
MONTANT TOTAL DU PASSIF TRANSMIS PAR LA SOCIETE	
ABSORBEE AU 30 NOVEMBRE 2024 :	14.955.814 €

Selon inventaire desdits éléments de passif dont un exemplaire a été déposé au siège de chacune des Société Absorbée et Société Absorbante, où tout intéressé pourra en prendre connaissance.

Le représentant de la Société Absorbée certifie que le chiffre total estimé ci-dessus mentionné du passif de la Société Absorbée et le détail de ce passif correspondent à une évaluation sincère, et plus spécialement, que, à la date du présent traité, la Société Absorbée est en règle à l'égard de ses obligations fiscales ou autres et que toutes les déclarations requises par les lois et règlements en vigueur ont été faites régulièrement en temps utile.

III/ MONTANT DE L'ACTIF NET DE LA SOCIETE ABSORBEE TRANSMIS AU 30 NOVEMBRE 2024 :

Le montant total des actifs de la Société Absorbée sur la base des comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2024 s'élevant à :	1.380.232 €
Le montant du passif de la Société Absorbée sur la base des comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2024 s'élevant à :	14.955.814 €
LE MONTANT DE L'ACTIF NET TRANSMIS AU 30 NOVEMBRE 2024	
S'ELEVE A :	- 13.575.582 €

IV/ ENGAGEMENTS HORS BILAN :

Indépendamment de l'actif et du passif ci-dessus désignés, la Société Absorbante bénéficiera des engagements reçus, le cas échéant, par la Société Absorbée, en ce compris ceux énumérés en Annexe 1 au présent traité, et sera substituée à la Société Absorbée dans la charge des engagements donnés par cette dernière, en ce compris ceux énumérés à ladite annexe au présent traité.

TROISIEME PARTIE

PROPRIETE - JOUISSANCE

La Société Absorbante aura la propriété des biens et droits de la Société Absorbée, en ce compris ceux qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de la Société Absorbée, à compter de la Date de Réalisation.

Ainsi qu'il a déjà été indiqué, elle en aura la jouissance rétroactivement à la Date d'Effet de sorte que toutes les opérations actives et passives dont les biens transmis auront pu faire l'objet entre la Date d'Effet (incluse) et la Date de Réalisation, seront considérées de plein droit comme ayant été faites pour le compte exclusif de la Société Absorbante. Le patrimoine de la Société Absorbée sera dévolu dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

Paraphe
HS

Paraphe
HS

L'ensemble du passif de la Société Absorbée à la Date de Réalisation, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires y compris les charges fiscales éventuellement occasionnées par la dissolution de la Société Absorbée, seront transmis à la Société Absorbante.

QUATRIEME PARTIE

CHARGES ET CONDITIONS

I/ En ce qui concerne la Société Absorbante

La Fusion est faite sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le représentant de la Société Absorbante oblige celle-ci à accomplir et exécuter, à savoir, pour les biens transmis et le passif pris en charge :

1. La Société Absorbante prendra les biens et droits à elle transmis, dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.
2. Elle sera subrogée dans le bénéfice de tous droits ainsi que dans le bénéfice et la charge de tous traités, marchés et conventions intervenus avec toutes administrations et tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont transmis et, en particulier, tous les contrats en cours, souscrits par la Société Absorbée, ainsi que toutes polices d'assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques, ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations ou permissions administratives qui auraient été consenties à la Société Absorbée.
3. Elle sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la Société Absorbée.
4. Elle supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurances, redevances d'abonnements, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits transmis par la Société Absorbée.
5. Elle se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celles dont font partie les biens et droits transmis, et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
6. Elle aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle transmis et fera son affaire personnelle, après la Date de Réalisation, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.
7. Elle sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de la Société Absorbée dans les limites et conditions où il est ou deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes d'emprunt ou titres de créances pouvant exister, comme la Société Absorbée est tenue de le faire elle-même et avec toutes exigibilités anticipées s'il y a lieu.
Elle sera tenue également, et dans les mêmes conditions, à l'exécution des engagements de cautions et des avals, le cas échéant, pris par la Société Absorbée et bénéficiera de toutes contre garanties y afférent.

Paraphe
HS

Paraphe
HS

Dans le cas où il se révélerait une différence en plus ou en moins, entre les passifs énoncés ci-dessus et les sommes réclamées par les tiers et reconnues exigibles, la Société Absorbante sera tenue d'acquitter ou bénéficiera de tout excédent éventuel, sans revendication possible de part ni d'autre.

Les créanciers de la Société Absorbée et de la Société Absorbante dont la créance est antérieure à la publicité donnée au projet de fusion pourront faire opposition dans le délai de trente (30) jours à compter de la publication de ce projet. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de fusion.

8. En ce qui concerne plus particulièrement la prise en charge des prêts consentis à la Société Absorbée, le représentant de la Société Absorbante déclare bien connaître leurs conditions et dispenser le représentant de la Société Absorbée de plus amples explications. Le représentant de la Société Absorbante oblige cette société à remplir intégralement toutes les obligations souscrites par la Société Absorbée à l'égard des organismes prêteurs et à faire, auprès desdits organismes, toutes demandes nécessaires au transfert et au maintien au bénéfice de la Société Absorbante desdits prêts et crédits.
9. Elle sera substituée à la Société Absorbée dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, devant toutes juridictions.
10. En ce qui concerne les droits de propriété industrielle et commerciale compris, le cas échéant, dans la transmission faite à titre de fusion par la Société Absorbée, la Société Absorbante disposera seule de la propriété et de tous les droits y afférents, à compter de la Date de Réalisation. La Société Absorbante dispense la Société Absorbée de faire plus ample désignation des droits de propriété intellectuelle / industrielle dont elle reconnaît avoir pleine connaissance.

En conséquence, à compter de cette date, elle aura seule le droit de les exploiter librement comme bon lui semblera et à ses risques et profits sur toute l'étendue du territoire où ces éléments incorporels sont ou seront protégés, étant toutefois précisé qu'elle sera substituée et subrogée dans tous les droits et obligations relevant de conventions relatives à ces éléments incorporels conclues avec des tiers.

Elle aura également le droit dans ces territoires, d'entreprendre, de reprendre ou de continuer à son nom, à ses frais, risques et profits tant en demande qu'en défense, tous droits, instances, procédures ou actions relatifs à ces éléments incorporels.

11. A compter de la Date de Réalisation, la Société Absorbante aura tous pouvoirs pour, aux lieu et place de la Société Absorbée, relativement aux droits et biens transmis ou au passif pris en charge, intenter ou suivre toutes actions judiciaires et procédures arbitrales, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes en suite de ces décisions.

II/ En ce qui concerne la Société Absorbée

1. La Fusion est faite sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.
2. Le représentant de la Société Absorbée oblige celle-ci à fournir à la Société Absorbante tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports faits à titre de fusion et l'entier effet de la présente convention. Il s'oblige, notamment, et oblige la société qu'il représente, à première réquisition de la Société Absorbante à faire établir tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présentes et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.
3. Le représentant de la Société Absorbée, ès qualité, oblige celle-ci à remettre et à livrer à la Société Absorbante dans les meilleurs délais à compter de la Date de Réalisation, tous les biens et droits ci-dessus transmis ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.
4. Au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à un accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, la Société Absorbée sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la Société Absorbante.
5. Le représentant de la Société Absorbée s'oblige, jusqu'à la Date de Réalisation, à poursuivre l'exploitation de la Société Absorbée conformément aux pratiques antérieures et à la gestion passée et à ne rien faire, ni laisser faire, qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation.

CINQUIEME PARTIE

ABSENCE DE REMUNERATION DE LA TRANSMISSION DE PATRIMOINE

I/ Absence d'augmentation de capital de la Société Absorbante et reconstitution de la provision réglementée

La Société Absorbante détenant 100 % du capital de la Société Absorbée et ne pouvant recevoir ses propres parts sociales en échange des parts sociales de la Société Absorbée, il ne sera procédé à aucune augmentation de capital de la Société Absorbante en contrepartie du montant net de la transmission réalisée par la Société Absorbée.

La Société Absorbante s'engage par ailleurs à reconstituer à son bilan les provisions réglementées de la Société Absorbée, par imputation sur un compte de prime.

II/ Constatation d'un mali de fusion

La différence entre :

- (i) le montant de l'actif net transmis à titre de fusion par la Société Absorbée, soit la somme de – 13.575.582 euros sur la base des comptes clos au 30 novembre 2024 de ladite société, et

- (ii) la valeur des parts sociales de la Société Absorbée dans les livres de la Société Absorbante, soit 100.000 euros, représentant un écart négatif d'un montant de 13.675.582 euros sur la base des comptes clos au 30 novembre 2024, constituera un mali de fusion.

Le mali de fusion sera comptabilisé conformément à la réglementation comptable. Les Parties au présent Traité de Fusion donnent par conséquent tout pouvoir au Gérant de la Société Absorbante à l'effet de passer les écritures correspondantes.

SIXIEME PARTIE

DECLARATIONS

Le représentant de la Société Absorbée déclare :

A - Sur la Société Absorbée

- 1°/ Qu'elle n'a jamais été en état de liquidation de biens ou de redressement judiciaire, n'a jamais bénéficié d'un jugement de suspension provisoire des poursuites et n'a fait l'objet d'aucune des procédures prévues par le Code de Commerce sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises.
- 2°/ Qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.
- 3°/ Qu'elle n'a contracté aucune interdiction de commerce, sous quelque forme que ce soit, ni aucune clause de non-concurrence vis-à-vis de quiconque.

B - Sur les biens transmis par la Société Absorbée

- 1°/ Que les biens transmis sont libres de tous privilèges ou nantissements sous réserve des inscriptions prises dont la Société Absorbante a parfaite connaissance et dispense le représentant de la Société Absorbée de donner de plus amples explications.
- 2°/ Qu'ils sont de libre disposition entre les mains de la Société Absorbée, sous réserve de l'accomplissement des formalités nécessaires pour la régularité de leur mutation.
- 3°/ Le représentant de la Société Absorbante déclare, en tant que de besoin, dispenser le représentant de la Société Absorbée :
 - de donner de plus amples explications sur l'origine de propriété des biens et droits transmis ;
 - d'indiquer le montant du chiffre d'affaires et des résultats réalisés par la société au cours des trois derniers exercices ;
 - de dresser l'inventaire de ses livres comptables ; et
 - de dresser la liste des litiges en cours.

Paraphe
HS

Paraphe
HS

SEPTIEME PARTIE

DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

Du fait de la transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée à la Société Absorbante, la Société Absorbée se trouvera dissoute de plein droit par le seul fait de la réalisation définitive de la Fusion.

L'ensemble du passif de la Société Absorbée devant être transmis à la Société Absorbante, la dissolution de la Société Absorbée du seul fait de la Fusion ne sera suivie d'aucune opération de liquidation de cette dernière.

Tous pouvoirs sont conférés au représentant légal de la Société Absorbée, à l'effet de poursuivre la réalisation définitive de la Fusion par lui-même, ou par un mandataire par lui désigné et, en conséquence, de réitérer si besoin était, la transmission du patrimoine de la Société Absorbée à la Société Absorbante, d'établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui s'avèreraient nécessaires, d'accomplir tous actes et toutes formalités utiles pour faciliter la transmission dudit patrimoine, et enfin de remplir toutes formalités et faire toutes déclarations fiscales ou autres.

HUITIEME PARTIE

CONDITIONS SUSPENSIVES

La Fusion sera définitivement réalisée à la Date de Réalisation, soit à la date de la levée de la dernière des conditions suivantes (et sous réserve de l'expiration du délai d'opposition des créanciers de 30 jours) :

- approbation de la Fusion par l'associé unique de la Société Absorbée ;
- approbation de la Fusion par l'associé unique de la Société Absorbante.

La réalisation de ces conditions sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme :

- du procès-verbal des décisions de l'associé unique de la Société Absorbée approuvant la Fusion ;
- du procès-verbal des décisions de l'associé unique de la Société Absorbante approuvant la Fusion.

La constatation matérielle de la réalisation définitive des apports faits à titre de fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

A défaut de réalisation des conditions susvisées le 30 novembre 2025 à 23h59 au plus tard, le présent projet de fusion sera considéré comme caduc sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part, ni d'autre.

NEUVIEME PARTIE

REGIME FISCAL

9.1. Dispositions générales

Les représentants de la Société Absorbée et de la Société Absorbante obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes et autres obligations résultant de la réalisation définitive de la fusion.

9.2. Impôt sur les sociétés

La Société Absorbée et la Société Absorbante sont des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et la présente fusion est constitutive d'une opération énumérée à l'article 210-0 A, I, 3° du Code Général des Impôts.

Ainsi qu'il est convenu ci-dessus, la fusion prendra effet fiscalement au 1er décembre 2024. En conséquence, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de la Société Absorbée depuis cette date jusqu'à la réalisation définitive de la fusion seront englobés dans le résultat fiscal de la Société Absorbante.

Les soussignés, ès-qualités, déclarent soumettre la présente fusion au régime spécial des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts.

La présente Fusion retenant les valeurs comptables dans les comptes au 30 novembre 2024, comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de la Société Absorbée, la Société Absorbante reprendra dans ses comptes les écritures de la Société Absorbée en faisant ressortir l'éclatement des valeurs nettes comptables entre la valeur d'origine des éléments de l'actif immobilisé et les amortissements et provisions pour dépréciation constatés. Elle continuera, en outre, à calculer les dotations aux amortissements pour la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la Société Absorbée.

En conséquence, la Société Absorbante prend l'engagement de respecter l'ensemble des prescriptions légales de l'article 210 A du Code Général des Impôts et notamment :

- 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 ;
- De reprendre à son passif les réserves où la Société Absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement aux taux réduit de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % ainsi que les provisions pour fluctuation des cours, en application de l'article 39 I 5° alinéa 6 du Code Général des Impôts ;
- 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 celle-ci ;
- 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 5 et 6 du Code Général des Impôts 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 la fusion ;

Paraphe

HS

Paraphe

HS

- 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 Code Général des Impôts, les plus-values dégagées lors de la fusion sur les actifs amortissables de la Société Absorbée, étant spécifié à cet égard qu'en vertu des dispositions précitées la cession de l'un des biens amortissables reçus entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables sont calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport ;
- D'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations ou les biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 5 et 6 du Code Général des Impôts pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la Société Absorbée. A défaut, la Société Absorbante 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.

9.3. Taxe sur la valeur ajoutée

La Société Absorbée et la société Absorbante déclarent être assujetties-redevables de la taxe sur la valeur ajoutée.

Conformément à l'article 257 bis du Code Général des Impôts, la transmission des actifs envisagée au présent traité est dispensée de TVA, dans la mesure où la présente fusion emporte transmission d'une universalité de biens au profit de la Société Absorbante.

La doctrine administrative BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10 n°60 prévoit que sont par conséquent dispensés de TVA les transferts de biens suivants :

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

En application de l'article 207-III-4 de l'annexe II du Code Général des Impôts, ledit transfert est également dispensé lors de la présente opération, de la régularisation de la TVA initialement déduite par la Société Absorbée.

En contrepartie, la Société Absorbante, étant réputée continuer la personne de la Société Absorbée, s'engage à soumettre à la TVA les cessions ultérieures desdits biens et à procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues à l'article 207, III, 4 de l'annexe II du Code Général des Impôts qui auraient été exigibles si la Société Absorbée avait continué à utiliser lesdits biens.

Conformément à la tolérance administrative BOI-TVA-DED-50-20-20 24/02/2021 n°130, la Société Absorbée déclare transférer purement et simplement à la Société Absorbante, qui sera ainsi subrogée dans tous ses droits et obligations, l'éventuel crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera à la date où elle cessera juridiquement d'exister.

La Société Absorbante s'engage à remplir les formalités nécessaires auprès de l'administration fiscale pour l'informer de ce transfert et s'engage à en fournir la justification comptable.

A noter sur le plan formel qu'en vertu de l'article 287, 5, c du Code Général des Impôts, les déclarations de TVA souscrites par les Sociétés Absorbante et Absorbée au titre de la période au cours de laquelle la transmission du patrimoine est réalisée, doivent mentionner en ligne E2 « Autres opérations non imposables », le montant total HT de la valeur nette comptable des transferts précités.

9.4. Enregistrement

Les parties déclarent que la présente fusion entre dans le champ d'application du régime spécial prévu à l'article 816 du Code Général des Impôts. En conséquence, la présente fusion sera enregistrée gratuitement.

9.5. Opérations antérieures

Le cas échéant, la Société Absorbante s'engage à reprendre le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Absorbée à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement et/ou d'impôt sur les sociétés, ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires, et en particulier à l'occasion de fusions ou d'apports partiels d'actifs soumis aux dispositions des articles 210 A et 210 B du Code général des impôts et qui se rapporteraient à des éléments transmis par la Société Absorbée. Il en est de même, en tant que de besoin, de tout engagement de construire pris par une des sociétés Absorbées notamment au titre des articles 150 U II 7°, article 150 VE et article 210 F du Code Général des Impôts.

9.6. Obligations déclaratives

Conformément aux dispositions de l'article 201 du Code Général des Impôts, la Société Absorbante s'engage à aviser le centre de formalités des entreprises (CFE) de la cessation de la Société Absorbée dans un délai de 45 jours courant à compter de la publication de la présente opération dans un journal d'annonces légales et à déposer une déclaration de résultats de la Société Absorbée dans les 60 jours courant à compter de la même publication.

Les Sociétés Absorbante et Absorbée s'engagent expressément à accomplir au titre de la présente opération, les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du Code Général des Impôts, en particulier :

- en ce qui concerne la Société Absorbée : à joindre à sa déclaration de résultat de l'exercice de fusion, l'état de suivi des valeurs fiscales des biens prévu à l'article 54 septies I du Code Général des Impôts contenant les mentions précisées à l'article 38 quindecies de l'annexe III au Code Général des Impôts;
- en ce qui concerne la Société Absorbante : à joindre à sa déclaration de résultat de l'exercice de réalisation de la présente opération et des exercices suivants le cas échéant, l'état de suivi des valeurs fiscales des biens précité et à tenir le registre spécial de suivi des plus-values sur les éléments d'actif non amortissables en sursis d'imposition prévu par l'article 54 septies, II du Code Général des Impôts.

Paraphe
HS

Paraphe
HS

DIXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

I - Formalités

- 1° - La Société Absorbante remplira dans les délais légaux toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués à titre de fusion.
- 2° - La Société Absorbante fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires dans toutes administrations qu'il appartiendra pour faire mettre à son nom les biens transmis.
- 3° - 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 transmis.

II - Désistement

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

III - Remise de titres

Il sera remis à la Société Absorbante, dans les meilleurs délais à compter de la Date de Réalisation, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété et tous contrats, archives, pièces et autres documents relatifs aux biens et droits transmis par la Société Absorbée.

La Société Absorbante sera subrogée dans les droits et actions de la Société Absorbée pour se faire délivrer à ses frais tous titres quelconques ainsi que les copies et photocopies d'archives, pièces et autres documents relatifs aux biens et droits transmis.

IV - 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.

V - Election de domicile

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

VI - 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.

VII- Signature électronique

A titre de convention de preuve, les Sociétés conviennent que le présent traité est signé sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil. A cet effet, les Sociétés acceptent d'utiliser la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com).

Chacune des Sociétés décide (i) que la signature électronique qu'elle appose sur le présent traité a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent traité. Chacune des Sociétés prend acte que le procédé de signature utilisé par les Parties pour signer le présent traité sur support électronique permet à chacune d'elles de disposer d'un exemplaire du présent traité sur support durable ou d'y avoir accès, conformément à l'article 1375 alinéa 4 du Code civil.

Le 13 octobre 2025

RESIDENCES BERNARD TEILLAUD

Représentée par :

Signé par :

E24D63F1690E416...
son Gérant,
Monsieur Sylvère HAMEL

SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES

Représentée par :

Signé par :

E24D63F1690E416...
son Gérant,
Monsieur Sylvère HAMEL

Annexe 1

Engagements hors bilan de la Société Absorbée

Montant des cautions en garantie d'achèvement des travaux d'un montant total de 197.405 euros

Paraphe
AS

Paraphe
AS