

TRAITÉ D'APPORT PARTIEL D'ACTIFS

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1°) La société AJP IMMOBILIER

Société à responsabilité limitée au capital de 962 500 euros

Dont le siège social est situé 36-38, route de Rennes, 44300 NANTES

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 377 714 100

Représentée par Monsieur Jean-Philippe HAMON, agissant en sa qualité de Gérant, dûment habilité aux fins des présentes selon décisions unanimes des associés du 4 novembre 2025

Ci-après dénommée la « Société Apporteuse » ou l'« Apporteuse »
D'une part

ET

2°) La société AJP PARIS

Société par actions simplifiée au capital de 7 000 euros

Dont le siège social est situé 47, boulevard de Grenelle, 75015 PARIS

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 453 230 542 RCS PARIS

Représentée par Monsieur Jean-Philippe HAMON, en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts de la Société

Ci-après dénommée la « Société Bénéficiaire » ou la « Bénéficiaire »
D'autre part

La société AJP IMMOBILIER et la société AJP PARIS étant également dénommées, individuellement, une « Partie » et, collectivement, les « Parties »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Il a été, en vue de l'apport partiel d'actifs devant être consenti par la société AJP IMMOBILIER à la société AJP PARIS, arrêté de la manière suivante les conventions réglant cet apport partiel d'actifs et, notamment, la consistance des biens apportés par la société AJP IMMOBILIER et leur rémunération, sous réserve des conditions suspensives ci-après exprimées.

I – Régime juridique de l'opération

La société AJP IMMOBILIER entend faire apport de l'ensemble des éléments d'actif et de passif composant la branche complète et autonome d'activité d'agence immobilière, d'expertise immobilière, de vente et négociation de biens meubles et immeubles et de gestion d'immeubles des établissements situés à Paris (75) (ci-après dénommée la « Branche d'Activité Apportée ») à la société AJP PARIS.

Cette opération est placée sous le régime juridique des scissions, conformément aux dispositions des articles L. 236-22, L. 236-27 et L. 236-28 du Code de commerce.

En conséquence, il s'opérera de la société AJP IMMOBILIER à la société AJP PARIS, laquelle sera substituée à la première, une transmission de tous ses droits, biens et obligations relatifs à la Branche d'Activité Apportée.

II - Caractéristiques des sociétés intéressées

1°) Caractéristiques de la société AJP IMMOBILIER

La société AJP IMMOBILIER est une société à responsabilité limitée, dont l'objet social, tel qu'indiqué dans ses statuts, est défini comme suit :

- l'exercice de la profession d'agent immobilier, telle que réglementée par la Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et son Décret d'application du 20 juillet 1972 et consistant notamment à apporter un concours aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à l'achat, la vente, l'échange, la location sous toutes ses formes, d'immeubles bâtis ou non, de fonds de commerce, de cheptel mort ou vif, de titres de sociétés ;
- la gestion immobilière, l'exercice de la profession de syndic de copropriété et de gérance d'immeuble ainsi que l'expertise de tous immeubles ;
- et, d'une manière générale, la mise en relation d'acheteurs et de vendeurs de biens meubles et immeubles, la négociation desdits biens entre les parties et la location d'immeubles ;
- la promotion immobilière ;
- le conseil et la réalisation d'audits dans le domaine de l'immobilier ;
- le tout, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits ou autrement ;
- et, généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social.

Son siège social et établissement principal sont situés 36-38 route de Rennes, 44300 NANTES. Ses établissements secondaires sont les suivants :

- 40 rue du 11 Novembre, 44110 CHATEAUBRIANT,
- 18 rue des Halles, 85000 LA ROCHE SUR YON,
- 35 avenue de la Côte d'Argent, 33380 MARCHEPRIME,
- 98 rue Claude Decaen, 75012 PARIS,
- 50 rue Vital, 75116 PARIS.

La société AJP IMMOBILIER a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES le 2 mai 1990 pour une durée de 99 ans.

Le capital social de la société AJP IMMOBILIER s'élève actuellement à 962 500 euros. Il est réparti en 1 925 parts sociales de 500 euros de valeur nominale chacune, entièrement souscrites et intégralement libérées.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

2°) Caractéristiques de la société AJP PARIS

La société AJP PARIS est une société par actions simplifiée dont l'objet, tel qu'indiqué dans ses statuts, est défini comme suit :

- l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce, de gestion immobilière, d'administration de biens, l'activité de syndic et toutes autres activités directement rattachées à l'activité principale ;
- et, plus généralement, la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations juridiques, économiques, financières, civiles, commerciales, immobilières, ou mobilières pouvant se rattacher à l'objet social sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, le but poursuivi par la société, son développement ou son extension.

Son siège social et établissement principal sont situés 47 boulevard de Grenelle, 75015 PARIS. Ses établissements secondaires sont les suivants :

- 4 place Etienne Pernet, 75015 PARIS,
- 5 rue Georges Citerne, 75015 PARIS.

La société AJP PARIS a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS le 29 avril 2004 pour une durée de 99 ans.

Le capital social de la société AJP PARIS s'élève actuellement à 7 000 euros. Il est réparti en 100 actions de 70 euros de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et libérées et de même catégorie.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

3°) Liens en capital entre la Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire

La société AJP IMMOBILIER détient 100 actions de la société AJP PARIS, soit 100% du capital et des droits de vote de la société AJP PARIS.

4°) Dirigeants communs

Monsieur Jean-Philippe HAMON, Gérant de la société AJP IMMOBILIER, est également Président de la société AJP PARIS.

III - Motifs et buts de l'apport partiel d'actifs

L'apport partiel d'actifs envisagé s'inscrit dans une démarche de transfert à la société AJP PARIS la propriété et l'exploitation des agences immobilières du groupe AJP IMMOBILIER situées dans la ville de Paris (75). Il a également pour objectif de rendre plus lisible, pour l'environnement économique du groupe AJP IMMOBILIER, l'identification des sociétés appartenant audit groupe.

IV - Comptes utilisés pour établir les conditions de l'apport partiel d'actifs

Les derniers comptes annuels des sociétés AJP IMMOBILIER et AJP PARIS étant clos depuis plus de six mois, les dirigeants des sociétés AJP IMMOBILIER et AJP PARIS ont arrêté, conformément aux dispositions de l'article R. 236-4, 4° du Code de commerce, une situation comptable intermédiaire au 30 juin 2025, soit à une date antérieure de moins de six mois à celle du projet de traité d'apport, selon les mêmes méthodes que les derniers comptes annuels mais avec une présentation sous la forme d'une comptabilité analytique.

Il est toutefois précisé que la référence aux éléments actifs et passifs de la Société Apporteuse au 30 juin 2025 sera sans incidence sur la consistance effective des actifs et passifs transmis dans le cadre du présent apport et qui seront dévolus à la Société Bénéficiaire dans l'état où ils se trouveront à la Date d'Effet.

La situation comptable intermédiaire arrêtée au 30 juin 2025 de la société AJP IMMOBILIER est annexée aux présentes (***Annexe IV-1 : Evaluation de la Branche d'Activité Apportée arrêtée au 30 juin 2025***).

V - Méthode d'évaluation

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire étant sous contrôle commun, les éléments d'actif et de passif apportés par la Société Apporteuse sont évalués à leur valeur nette comptable au 30 juin 2025, conformément aux dispositions des articles 710-1 et 720-1 du Plan comptable général.

VI – Commissaire aux Apports

Selon décisions unanimes des associés de la société AJP IMMOBILIER du 25 septembre 2025 et décisions de l'associée unique de la société AJP PARIS du même jour, il a été décidé d'écarter l'intervention d'un Commissaire à la Scission pour la présente opération d'apport partiel d'actifs.

Selon décisions unanimes des associés de la société AJP IMMOBILIER du 25 septembre 2025 et décisions de l'associée unique de la société AJP PARIS du même jour, la société QANTALIS AUDIT, domiciliée Parc d'Activités de Laroiseau, 19 rue Gertrude Bell, 56000 VANNES, a été nommée Commissaire aux Apports avec pour mission :

- d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature effectués par la société AJP IMMOBILIER dans le cadre de l'apport partiel d'actif, ainsi que le mode d'évaluation des apports et les raisons pour lesquelles il a été retenu, et
- de vérifier que le montant de l'actif net apporté par la société AJP IMMOBILIER est au moins égal au montant de l'augmentation du capital de la société AJP PARIS.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT:

CHAPITRE I^{er} – APPORT PARTIEL D'ACTIFS

La Société Apporteuse apporte à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, ce qui est accepté par la Société Bénéficiaire, sous les mêmes conditions suspensives, la toute propriété des biens, droits et obligations constituant la branche complète d'activité d'agence immobilière, d'expertise immobilière, de vente et négociation de biens meubles et immeubles et de gestion d'immeubles des établissements situés à Paris (75) exploitée par la Société Apporteuse à :

- 98 rue Claude Decaen, 75012 PARIS ;
- 50 rue Vital, 75116 PARIS.

En conséquence, la désignation ci-après détaillée des éléments d'actif apportés à la Société Bénéficiaire et des éléments de passif pris en charge par elle, est faite sur la base de la situation comptable de la Société Apporteuse arrêtée au 30 juin 2025.

Les éléments corporels et incorporels, objet du présent apport, forment une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B du Code général des impôts.

La Branche d'Activité Apportée comprend les éléments suivants :

- Le fonds de commerce d'agence immobilière, expertise immobilière, vente et négociation de biens meublés et immeubles, gestion d'immeubles, syndic de copropriété exploité :
 - 98 rue Claude Decaen, 75012 PARIS,
 - 50 rue Vital, 75116 PARIS ;
- Les logiciels et les licences d'utilisation de logiciels informatiques ;
- La jouissance des locaux dans lesquels la Branche Complète d'Activité est exploitée, à savoir :
 - Pour les locaux situés 98 rue Claude Decaen, 75012 PARIS, en vertu d'un contrat de bail commercial avec la SCI MAB en date du 4 mai 2022,
 - Pour les locaux situés 50 rue Vital, 75116 PARIS, en vertu d'un contrat de bail commercial avec Monsieur Paul GALLIEN, en date du 31 mars 2019, pour lequel Monsieur Philippe PIGET s'est substitué dans les droits et obligations de Monsieur Paul GALLIEN, en qualité de bailleur, depuis le décès de ce dernier le 22 juillet 2024 ;

- Les mandats de transaction immobilière se rapportant au fonds de commerce susmentionné et les fichiers informatiques rattachés auxdits mandats, sous réserve de l'accord exprès des mandants pour leur transfert à la Société Bénéficiaire ;
- Les mandats de gestion locative se rapportant au fonds de commerce susmentionné et les fichiers informatiques rattachés auxdits mandats, sous réserve de l'accord exprès des mandants pour leur transfert à la Société Bénéficiaire ;
- Le droit à l'usage des numéros de téléphone fixes : 01-42-88-31-97, 01-43-45-51-55, 01-44-68-33-33 et 01-83-35-30-30 et des numéros de téléphone mobile : 06-62-32-51-09 et 06-59-69-15-06 ;
- Le droit à l'usage des adresses e-mail professionnelles : gautier.paris12@ajp-immobilier.com, meley.paris16@ajp-immobilier.com, meley.paris7@ajp-immobilier.com, meyer.paris12@ajp-immobilier.com, lepinay.paris7@ajp-immobilier.com, grosbois.paris16@ajp-immobilier.com, kammerer.paris16@ajp-immobilier.com, service.technique.paris@ajp-immobilier.com ;
- Le droit à l'usage des noms de domaine : « ajp-immobilier.com/agence-immobiliere/paris-12eme-75012/ajp-immobilier-paris-12/000025 » et www.ajp-immobilier.com/agence-immobiliere/paris-16eme-75016/ajp-immobilier-paris-16/000006 ;
- Les installations, agencements, matériels, véhicules et mobiliers d'exploitation y attachés ;
- Les contrats de travail des salariés rattachés au fonds de commerce susmentionné, avec tous les droits et obligations y attachés, décrits à l'article 1.5 ci-après ;
- Le bénéfice des contrats de prêt professionnels décrits à l'article 1.6 ci-après ;
- Le bénéfice des contrats, conventions, traités et marchés passés avec tous tiers pour l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée ;
- Et, plus généralement, tous les droits et obligations nécessaires à l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée.

La Société Bénéficiaire prendra en charge le passif se rapportant à la Branche d'Activité Apportée, à compter de la Date d'Effet, en lieu et place de la Société Apporteuse. Il est expressément convenu que le passif transmis sera supporté par la Société Bénéficiaire seule, sans solidarité de la Société Apporteuse.

Les éléments d'actif et de passif composant la Branche d'Activité Apportée sont les suivants :

1.1 - Désignation des biens et droits apportés

1.1.1 - Eléments d'actifs apportés

L'actif apporté par la Société Apporteuse comprenait, à la date du 30 juin 2025, sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés évalués à leur valeur nette comptable conformément aux règles comptables (PCG art 710-1 et 720-1) :

	Valeur brute	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
I – Actif immobilisé			
Immobilisations incorporelles			
<i>Mali de fusion Mestrade</i>	598 617 €	247 637 €	350 980 €
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	1 268 228 €	357 011 €	911 217 €
Dont fonds de commerce Paris 16	469 953 €	-	469 953 €
Dont fonds de commerce Paris 12	705 249 €	357 011 €	348 238 €
Dont fonds de commerce Paris 7 (agence fermée le 31.12.2024 et transférée à Paris 12)	93 026 €	-	93 026 €
Total immobilisations incorporelles	1 866 845 €	604 648 €	1 262 197 €
Immobilisations corporelles			
<i>Agencements, aménagements, installations Paris 16</i>	46 061 €	23 265 €	22 796 €

Agencements, aménagements, installations Paris 12	13 887 €	6 086 €	7 801 €
Matériels de bureau Paris 16	7 676 €	7 676 €	0 €
Matériels de bureau Paris 12	4 400 €	4 332 €	68 €
Mobilier Paris 16	23 383 €	19 510 €	3 873 €
Mobilier Paris 12	3 562 €	1 656 €	1 906 €
Mobilier Paris 7 (transféré à Paris 12)	4 290 €	1 922 €	2 368 €
Total immobilisations corporelles	103 259 €	64 447 €	38 812 €
Immobilisations financières			
Dépôt de garantie SCI MAB (Paris 12)	2 500 €	-	2 500 €
Dépôt de garantie Groupe Invest (Paris 12)	5 000 €	-	5 000 €
Dépôt de garantie GALLIEN (Paris 16)	6 900 €	-	6 900 €
Fonds de garantie SCM	2 944 €	-	2 944 €
Titres caution Mutuelle	398 €	-	398 €
Total immobilisations financières	17 742 €	-	17 742 €
Sous-total actif immobilisé	1 987 846 €	669 095 €	1 318 751 €
II – Actif circulant			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés Paris 16	1 689 €	-	1 689 €
Créances clients et comptes rattachés Paris 12	1 006 €	-	1 006 €
Factures à établir clients débiteurs	809 €	-	809 €
Disponibilités et divers		-	
Compte courant gestion Paris 16	116 404 €	-	116 404 €
Compte courant gestion Paris 12	88 437 €	-	88 437 €
Compte courant gestion Paris 7 (transféré à Paris 12)	98 967 €	-	98 967 €
BPO Compte courant Paris 16	4 679 €	-	4 679 €
BPO Compte courant Paris 12	3 506 €	-	3 506 €
BPO Compte courant Paris 7 (transféré à Paris 12)	3 978 €	-	3 978 €
Sous-total actif circulant	319 475 €	-	319 475 €
TOTAL DE L'ACTIF APPORTÉ	2 307 321 €	669 095 €	1 638 226 €

Les éléments d'actif apportés par la Société Apporteuse sont ainsi évalués à **1 638 226 euros**.

1.1.2 – Eléments de passif transmis

Le passif de la Société Apporteuse, dont la Société Bénéficiaire deviendra débitrice pour la totalité, lors de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actifs, comprenait au 30 juin 2025 les éléments suivants :

Poste de passif à prendre en charge	Montant (En €)
Dettes financières	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	572 870 €
Dont emprunt BPO Mestrade Paris 7	58 019 €
Dont emprunt BPO Passy Paris 16	159 219 €
Dont emprunt CIC Groupe Invest Paris 12	355 525 €
Dont intérêts courus au 30.06.2025	107 €
Dettes d'exploitation	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 837 €

<i>Dettes fiscales et sociales</i>	33 751 €
Dont provisions sur congés payés	17 919 €
Dont charges sociales sur congés payés	7 168 €
Dont cotisations URSSAF	5 247 €
Dont cotisations retraite	727 €
Dont charges prévoyance	135 €
Dont charges mutuelle	537 €
Dont prélèvement à la source	600 €
Dont TVA collectée sur dus clients	449 €
Dont TVA sur factures à établir	135 €
Dont CFE	834 €
Dettes diverses	
<i>Dépôts et cautions gestion locative</i>	303 808 €
Dont dépôts et cautions gestion locative Paris 16	116 404 €
Dont dépôts et cautions gestion locative Paris 12	88 437 €
Dont dépôts et cautions gestion locative Paris 7	98 967 €
TOTAL DU PASSIF TRANSMIS	915 266 €

Les éléments de passif transmis par la Société Apporteuse sont ainsi évalués à **915 266 euros**.

Il est précisé que tous les éléments complémentaires qui s'avèreraient indispensables pour aboutir à une désignation précise et complète, en particulier en vue de l'accomplissement des formalités légales de publicité de la transmission résultant du présent apport, pourront faire l'objet d'états, de tableaux, déclarations, actes et tous autres documents qui seront regroupés dans un additif au présent acte par le représentant légal de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire.

1.1.3 - Actif net apporté

Les éléments d'actifs sont évalués au 30 juin 2025 à :1 638 226 €

Le passif pris en charge au 30 juin 2025 s'élève à :915 266 €

L'actif net apporté par la Société Apporteuse est ainsi évalué à722 960 €

1.1.4 - Engagements hors-bilan

En dehors des éléments d'actif et de passif visés ci-dessus, la Société Bénéficiaire prendra à sa charge les engagements contractés par la Société Apporteuse pour l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée qui, en raison de leur caractère éventuel, sont repris « hors-bilan » dans les comptes de la Société Apporteuse.

1.2 - Origine de propriété

La Société Apporteuse déclare qu'elle est propriétaire de la Branche d'Activité Apportée pour :

- en ce qui concerne l'établissement situé 50 rue Vital, 75116 PARIS, pour avoir acquis un fonds de commerce d'agence immobilière et de gestion locative auprès de la société IMMOBILIERE PASSY en date du 6 mars 2020, avec entrée en jouissance au même jour ;
- en ce qui concerne l'établissement situé 98 rue Claude Decaen, 75012 PARIS, pour avoir acquis un fonds de commerce de transactions immobilières, gestion locative et locations simples auprès de la société GROUPE INVEST en date du 6 avril 2022 avec entrée en jouissance à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2022.

1.3 – Titres d’occupation

1.3.1 – Bail commercial des locaux situés 50 rue Vital, 75116 PARIS

La Société Apporteuse exploite la Branche d’Activité Apportée dans les locaux situés 50 rue Vital, 75116 PARIS en vertu d’un contrat de bail commercial en date du 31 mars 2019, qui avait été conclu entre Monsieur Paul GALLIEN, Bailleur, et la société IMMOBILIERE PASSY, Preneur. La Société Apporteuse a acquis le droit au bail des locaux susvisés à compter du 6 mars 2020, pour la durée restant à courir dudit bail. Monsieur Paul GALLIEN étant décédé depuis le 22 juillet 2024, Monsieur Philippe PIGET s’est substitué dans les droits et obligations de ce dernier en qualité de Bailleur des locaux susmentionnés.

1.3.2 – Bail commercial des locaux situés 98 rue Claude Decaen, 75012 PARIS

La Société Apporteuse exploite la Branche d’Activité Apportée dans les locaux situés 98 rue Claude Decaen, 75012 PARIS en vertu d’un contrat de bail commercial en date du 4 mai 2022 conclu avec la SCI MAB, qui a pris effet à compter du 29 avril 2022 pour une durée de 9 années entières et consécutives.

1.3.3 - La Société Apporteuse est preneur des locaux susmentionnés dans lesquels la Branche d’Activité Apportée est exploitée. La présente opération d’apport partiel d’actifs, placé sous le régime des scissions, emportera transmission de plein droit du droit au bail desdits locaux à la Société Bénéficiaire, à compter de la Date d’Effet, conformément aux dispositions de l’article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce.

1.4 – Inscriptions de privilèges et de nantissements

L’état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal des Activités Economiques de PARIS en date du 15 octobre 2025, ci-après annexé, ne fait apparaître aucune inscription de privilège et/ou de nantissement sur la Branche d’Activité Apportée (***Annexe 1.4 : Etat des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal des Activités Economiques de PARIS du 15 octobre 2025***).

Au cas où il se révélerait de telles inscriptions sur la Branche d’Activité Apportée entre la date du présent traité et la Date d’Effet, la Société Apporteuse s’engage à en rapporter quittance et mainlevée à la Société Bénéficiaire dans les plus brefs délais et, au plus tard à la Date d’Effet.

1.5 – Contrats de travail

La Société Apporteuse déclare que les contrats de travail attachés à la Branche d’Activité Apportée, qui seront transférés à la Société Bénéficiaire par le présent apport, sous réserve de leur maintien en vigueur à la Date d’Effet, sont les suivants :

1.5.1 –Salariés travaillant à Paris 16

identité	Poste	Date d’embauche	Ancienneté	Type de contrat de travail et durée du travail
Paul KAMMERER	Négociateur immobilier vente confirmé	16.04.2025	6 mois	CDI statut VRP non cadre
Paul GROSBOIS	Apprenti gestionnaire d’affaires immobilières	06.10.2025	1 mois	Contrat d’apprentissage à temps complet
Magali MELEY	Directrice location Paris	30.08.2008	17 ans et 2 mois	CDI temps complet

1.5.2 – Salariés travaillant à Paris 12

identité	Poste	Date d'embauche	Ancienneté	Type de contrat de travail et durée du travail
Estelle GAUTIER	Gestionnaire de biens immobiliers	23.09.2021	4 ans et 1 mois	CDI temps complet
Michelle MEYER	Gestionnaire de biens immobiliers	24.03.2022	3 ans et 7 mois	CDI temps complet

La Société Apporteuse déclare, s'agissant des contrats de travail susvisés :

- que le contrat d'apprentissage de Paul GROSBOIS a été conclu pour une durée déterminée qui expirera le 31 août 2026 ;
- que Madame Estelle GAUTIER est actuellement en arrêt maladie jusqu'au 16 novembre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail, l'exécution des contrats de travail transférés avec la Branche d'Activité Apportée sera poursuivie par la Société Bénéficiaire à compter de la Date d'Effet.

S'agissant des contrats de travail, la Société Apporteuse déclare qu'elle est à jour de toutes les obligations qui lui incombait vis-à-vis des salariés dont les contrats de travail seront transférés et d'éventuels salariés qu'elle aurait embauchés antérieurement à la signature des présentes et dont les contrats de travail auraient été rompus.

D'une manière générale, la Société Apporteuse s'engage à rembourser à la Société Bénéficiaire toutes sommes qui pourraient être dues à ces salariés ou d'autres qui auraient pu être embauchés du temps de son exploitation et dont la Société Bénéficiaire aurait dû faire l'avance, y compris toutes sommes que la Société Bénéficiaire serait amenée, en vertu d'une décision judiciaire ou d'une transaction, à acquitter à des salariés non déclarés par la Société Apporteuse comme attachés à la Branche d'Activité Apportée mais qui seraient parvenus à en obtenir la reconnaissance.

En outre, la Société Apporteuse déclare qu'il n'existe aucune instance prud'homale, tant en demande qu'en défense avec d'anciens salariés, qui se rattacheraient à la Branche d'Activité Apportée.

1.6 – Emprunts en cours

La Société Apporteuse déclare que les emprunts bancaires suivants, qui seront toujours en cours à la Date d'Effet, sont rattachés à la Branche d'Activité Apportée :

Banque prêteuse	Date de souscription	Capital emprunté	Durée (en mois)	Capital restant dû au 30.06.2025	Garanties prises
Banque Populaire Grand Ouest	10.03.2020	480 000 €	84	159 219 €	Cautionnement solidaire d'HM&3J
Banque Populaire Grand Ouest	03.08.2018	575 000 €	84	58 019 €	Cautionnement solidaire d'HM&3J
CIC-QUEST	16.02.2022	800 000 €	77	355 525 €	Cautionnement solidaire d'HM&3J

1.7 – Mandats de transaction et mandats de gestion locative

La Société Apporteuse déclare, s'agissant des mandats de transaction et des mandats de gestion locative se rapportant à la Branche d'Activité Apportée, que :

- ces mandats sont valides, qu'ils ont été régulièrement conclus et renouvelés dans des conditions normales et qu'ils ne font pas l'objet de contestations, ni de recours ;
- elle a toujours respecté les obligations à sa charge aux termes de ces mandats ;
- elle est la titulaire régulière des mandats de gestion locative, qu'aucun d'entre eux n'appartient à un tiers et est exploité dans le cadre d'un accord de nourrice ou d'une quelconque convention de mise à disposition.

La Société Apporteuse déclare, en outre, avoir notifié à chacun des mandants, dont le mandat de gestion locative fait partie de la Branche d'Activité Apportée, dès avant ce jour, du présent projet d'apport partiel d'actifs et avoir demandé leur accord pour le transfert ou non de leur mandat à la Société Bénéficiaire à compter de la Date d'Effet, étant précisé qu'aucun mandant ne s'est opposé au transfert de son contrat à la Société Bénéficiaire dans les délais prévus par les conditions générales du contrat de mandat le liant à la Société Apporteuse.

1.8 – Contrats

Les contrats afférents à la Branche d'Activité Apportée seront transférés par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire dans le cadre du présent apport partiel d'actifs.

1.9 -Assurances

La Société Apporteuse déclare disposer des polices d'assurances requises pour l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée. La Société Bénéficiaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation desdites polices. En cas de résiliation, la Société Bénéficiaire devra contracter une autre police d'assurance ayant des caractéristiques au moins équivalentes auprès de toute autre compagnie d'assurance notoirement solvable.

1.10 – Déclarations diverses

La Société Apporteuse déclare :

- qu'elle a la libre disposition de la Branche d'Activité Apportée et de tous les éléments la composant dont aucun n'est saisi ni susceptible de l'être,
- qu'aucune des activités présentement exercées dans la Branche d'Activité Apportée n'a été prêtée ou louée à la Société Apporteuse,
- que toutes les installations de la Branche d'Activité Apportée sont en bon état de marche,
- qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, à l'exploitation ou à l'apport de la Branche d'Activité Apportée,
- ne pas faire, à ce jour, l'objet de poursuites, de quelque nature que ce soit, concernant l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée et susceptibles d'entraver cette exploitation par la Société Bénéficiaire et la jouissance paisible à laquelle elle peut prétendre,
- qu'en résumé, rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition de la Branche d'Activité Apportée et à sa jouissance paisible par la Société Bénéficiaire,
- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaires ou de cessation des paiements et ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde ou de conciliation,
- qu'elle n'est pas actuellement et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation de ses biens.

CHAPITRE II – Transfert de propriété – Entrée en jouissance

2.1 – La Société Bénéficiaire sera propriétaire de la Branche d'Activité Apportée à compter du **31 décembre 2025 à minuit** (ci-après dénommée la « **Date d'Effet** »).

Elle en aura la jouissance à compter du même jour.

La Société Bénéficiaire sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la Société Apporteuse se rapportant à la Branche d'Activité Apportée à compter de la Date d'Effet.

2.2 -Rétroactivité comptable et fiscale

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, le présent apport aura, comptablement et fiscalement, un effet rétroactif au **1^{er} juillet 2025**.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R. 236-1 du Code de commerce, les opérations se rapportant à la Branche d'Activité Apportée à compter du 1^{er} juillet 2025 seront considérées de plein droit, d'un point de vue comptable et fiscal, comme étant faites pour le compte de la Société Bénéficiaire qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents à la Branche d'Activité Apportée incomberont à la Société Bénéficiaire, cette dernière acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au 30 juin 2025.

A cet égard, le représentant légal de la Société Apporteuse déclare qu'il n'a été fait depuis le 1^{er} juillet 2025 aucune opération autre que les opérations de gestion courante sur la Branche d'Activité Apportée. Elle s'engage à n'en faire aucune entre la date de la signature des présentes et la Date d'Effet.

CHAPITRE III : Charges et conditions de l'apport

L'apport de la Branche d'Activité Apportée est fait sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière et, notamment, sous celles suivantes que le représentant légal de la Société Apporteuse et le représentant légal de la Société Bénéficiaire s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter :

3.1 – A la charge de la Société Bénéficiaire

La Société Bénéficiaire prendra les biens et droits à elle apportés, avec tous les éléments corporels et incorporels, en ce compris les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera, à la Date d'Effet, sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit contre la Société Apporteuse.

Elle poursuivra l'exécution ou résiliera tous traités, marchés et conventions conclus par la Société Apporteuse avec tous tiers, relativement à l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée, notamment les abonnements aux services de l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone et Internet, ainsi que toutes polices d'assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques quelconques.

Elle sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la Société Apporteuse.

Elle supportera et acquittera, à compter de la Date d'Effet, tous les impôts, contributions, droits, 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 de la Branche d'Activité Apportée.

Elle se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant l'exploitation de la nature de celles dont fait partie la Branche d'Activité Apportée et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

Elle sera tenue à l'acquit de la totalité du passif grevant la Branche d'Activité Apportée, tel qu'il est indiqué aux présentes, dans les termes et conditions où il est ou deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou de titres de créances pouvant exister, comme la Société Apporteuse est tenue de le faire elle-même.

Il est ici précisé que le montant ci-dessus indiqué du passif de la Société Apporteuse au 30 juin 2025, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la Société Bénéficiaire prendra à sa charge les passifs de la Branche d'Activité Apportée qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs de la Branche d'Activité Apportée ayant une cause antérieure à la Date d'Effet, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de l'apport.

Elle sera substituée à la Société Apporteuse dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demande qu'en défense, devant toutes juridictions dans la mesure où ils concernent la Branche d'Activité Apportée.

Conformément à la loi, les contrats de travail en cours avec les membres du personnel de la Société Apporteuse affectés à l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée, se poursuivront avec la Société Bénéficiaire qui se substituera purement et simplement à la Société Apporteuse, conformément à l'article 1224-1 du Code du travail, du seul fait de la réalisation du présent apport partiel d'actifs dans le bénéfice et la charge des contrats de travail des salariés transférés.

La Société Bénéficiaire sera substituée à la Société Apporteuse en ce qui concerne toutes retraites, comme tous compléments de retraites susceptibles d'être dus, ainsi que tous avantages et autres charges en nature ou en espèces, y compris les congés payés, ainsi que toutes charges sociales et fiscales afférentes à la Branche d'Activité Apportée à compter de la Date d'Effet.

Elle sera substituée à la Société Apporteuse dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demande qu'en défense, devant toutes juridictions dans la mesure où ils concernent la Branche d'Activité Apportée.

3.2 – A la charge de la Société Apporteuse

La Société Apporteuse s'oblige, à compter de ce jour et jusqu'à la Date d'Effet, à poursuivre l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée avec les mêmes principes que par le passé, et à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation.

Jusqu'à la Date d'Effet, la Société Apporteuse s'oblige à n'effectuer aucun acte de disposition du patrimoine social sur des biens, compris dans la Branche d'Activité Apportée, en dehors des opérations sociales courantes, ni souscrire aucun nouvel emprunt bancaire se rapportant à la Branche d'Activité Apportée, sans l'accord préalable de la Société Bénéficiaire, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de la Branche d'Activité Apportée.

Elle s'oblige à fournir à la Société Bénéficiaire tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer la transmission pleine et entière de la Branche d'Activité Apportée.

Elle devra, notamment, à première réquisition de la Société Bénéficiaire, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs du présent apport et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

Au cas où l'accord, l'agrément ou l'autorisation d'un tiers serait nécessaire au transfert à la Société Bénéficiaire des biens et contrats visés au présent traité d'apport, la Société Apporteuse devra les solliciter sans délai et faire ses meilleurs efforts en vue de leur obtention préalablement à la Date d'Effet.

La Société Apporteuse s'oblige à remettre et à livrer à la Société Bénéficiaire, aussitôt après la réalisation définitive du présent apport, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

3.3 – Exclusion de solidarité

Les Parties conviennent, expressément entre elles, d'écarter toute solidarité entre elles concernant les dettes transférées au titre de la Branche d'Activité Apportée, conformément à l'article L. 236-30 du Code de commerce. En conséquence, la Société Bénéficiaire ne sera tenue que de la partie du passif mise à sa charge, conformément aux dispositions dudit article.

CHAPITRE IV : Rémunération de l'apport

La valeur totale des éléments d'actif apportés étant estimée à **UN MILLION SIX CENT TRENTE-HUIT MILLE DEUX CENT VINGT-SIX EUROS (1 638 226 €)**, et le passif pris en charge par la Société Bénéficiaire s'élevant à **NEUF CENT QUINZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SIX EUROS (915 266 €)**, il en résulte que la valeur nette des biens et droits apportés s'élève à **SEPT CENT VINGT DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (722 960 €)**.

En contrepartie de la valeur nette des apports ainsi effectués par la Société Apporteuse, la rémunération ainsi attribuée à cette dernière par la Société Bénéficiaire sera déterminée en application des principes comptables en vigueur.

En conséquence, la Société Bénéficiaire augmentera son capital social de la somme de **SEPT CENT VINGT-DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (722 960 €)**, pour le porter à **SEPT CENT VINGT-NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (729 960 €)**, par création de **DIX MILLE TROIS CENT VINGT-HUIT (10 328)** actions nouvelles de **SOIXANTE-DIX EUROS (70 €)** de valeur nominale chacune, entièrement libérées et attribuées à la Société Apporteuse en rémunération de son apport.

Ces actions nouvelles porteront jouissance à compter du 31 décembre 2025 à minuit. Elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges.

La valeur des actions de la Société Bénéficiaire étant égale au montant nominal, il n'existe pas de différence entre la valeur de l'apport consenti par la Société Apporteuse et la valeur nominale des actions créées par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital. Il ne sera donc créé aucune prime d'apport.

CHAPITRE V : Conditions suspensives

Le présent apport partiel d'actif est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société AJP IMMOBILIER de la présente opération d'apport, au vu du rapport du Commissaire aux Apports ;
- Approbation par l'associée unique de la société AJP PARIS, de la présente opération d'apport, au vu du rapport du Commissaire aux Apports, de l'augmentation de capital indiquée plus haut, comme conséquence de l'apport, par voie d'émission de 10 328 actions nouvelles de 70 euros chacune, attribuées à la Société Apporteuse en rémunération de son apport.

Faute de réalisation des conditions suspensives ci-dessus le **31 décembre 2025 au plus tard**, le présent traité d'apport sera considéré comme nul et non avenue, sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité de quelque nature que ce soit et sans indemnité d'aucune part.

CHAPITRE VI - Déclarations et garanties

6.1 – Déclarations de la Société Apporteuse

Monsieur Jean-Philippe HAMON, agissant en sa qualité de Gérant de la société AJP IMMOBILIER, Société Apporteuse, déclare, au nom et pour le compte de cette dernière :

- ne pas être partie à aucun litige avec des clients ou tiers et, d'une manière générale, que l'exercice de l'activité dans la Branche d'Activité Apportée, est en conformité avec l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ;
- Que la Société Apporteuse n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, en situation de redressement ou de liquidation judiciaire, ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde et qu'elle a, de manière générale, la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- Que la Société Apporteuse n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- Que la Société Apporteuse a obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés, y compris le consentement des bailleurs de locaux loués si celui-ci s'avérait nécessaire ;
- que les biens et droits apportés par la Société Apporteuse, dont l'origine de propriété est relatée plus haut, ne sont grevés d'aucune charge, garantie, hypothèque ou autres sûretés, nantissement ou inscription de privilège de vendeur, étant entendu que si une telle inscription se révélait du chef de la Société Apporteuse, cette dernière devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- que, plus généralement, les biens apportés sont de libre disposition entre les mains de la Société Apporteuse ;
- qu'elle dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent contrat d'apport d'actif et que son Gérant est dûment autorisé à la représenter à cet effet ;
- Que la Société Apporteuse ne détient aucun immeuble, ni droit immobilier ;
- Que tous les livres de comptabilité qui se réfèrent auxdites années ont fait l'objet d'un inventaire par les Parties qui les ont visés ;
- Que la Société Apporteuse s'oblige à tenir à la disposition de la Société Bénéficiaire, pendant trois ans, aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les livres, documents et pièces comptables inventoriés ;
- Qu'elle a son siège social en France, au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Il précise que la Société Apporteuse n'a omis d'indiquer aucun fait dont la révélation serait importante ou dont la réticence rendrait trompeuse la nature ou la valeur de la Branche d'Activité Apportée.

Notamment, il n'existe aucun fait affectant ou pouvant affecter significativement dans l'avenir, de façon préjudiciable, les affaires, les relations commerciales, les résultats d'exploitation des éléments apportés qui n'aient été indiqué dans le présent traité.

6.2 – Déclarations de la Société Bénéficiaire

Monsieur Jean-Philippe HAMON, agissant en sa qualité de Président de la société AJP PARIS, Société Bénéficiaire, déclare, au nom et pour le compte de cette dernière :

- que la Société Bénéficiaire n'a jamais été en état de cessation des paiements, de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires ;
- qu'elle dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent contrat d'apport d'actif et que son Président est dûment autorisé à la représenter à cet effet ;
- qu'elle a son siège social en France, au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

CHAPITRE VII - Déclarations fiscales

7.1 - Dispositions générales

Les Parties s'obligent 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 résultant de la réalisation définitive du présent apport partiel d'actif, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

7.2 - Date d'effet fiscal et comptable

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, il est précisé que le présent apport aura, de convention expresse entre les Parties, une date d'effet fiscal et comptable rétroactive au **1^{er} juillet 2025**.

En conséquence, les résultats, bénéficiaires ou déficitaires produits depuis cette date par l'exploitation de la Branche d'Activité Apportée, seront englobés dans le résultat imposable de la Société Bénéficiaire.

Les Parties reconnaissent expressément que cette rétroactivité emporte un plein effet fiscal et comptable dont elles s'engagent à accepter toutes les conséquences.

7.3 - Droits d'enregistrement

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire déclarent que les éléments apportés portent sur une branche complète et autonome d'activité et qu'elles sont toutes deux passibles de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, le présent apport partiel d'actifs bénéficiera, de plein droit, des dispositions des articles 816 et 817 du Code général des impôts et le traité d'apport partiel d'actif sera enregistré gratuitement.

7.4 - Impôt sur les sociétés

Le présent apport partiel d'actifs, qui comprend l'ensemble des éléments constituant une branche complète et autonome d'activité, au sens de l'article 210 B du Code général des impôts, est soumis au régime fiscal de faveur des fusions prévu à l'article 210 A dudit code.

La Société Bénéficiaire s'engage à respecter l'ensemble des engagements prévus à l'article 210 A dudit Code, à savoir :

- à reprendre au passif de son bilan les provisions afférentes à la Branche Complète d'Activité Apportée dont l'imposition a été différée chez la Société Apporteuse ;
- à se substituer à la Société Apporteuse pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière (CGI, art. 210 A-3. b.) ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens du point de vue fiscal, dans les écritures de la société apporteuse (CGI, art. 210 A-3. c.) ;
- à réintégrer, par parts égales, dans ses bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés, dans les délais et conditions fixés à l'article 210 A-3. d. du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. Toutefois, la cession d'un des biens amortissables apportés entraîne l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée. 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 ;
- à inscrire à son bilan les éléments, autres que les immobilisations, pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse ou, à défaut, à comprendre dans ses résultats de l'exercice de l'apport 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 apporteuse (CGI, art. 210 A-3. e.) ;
- l'ensemble des apports étant inscrit sur la base de leur valeur comptable, à reprendre dans ses comptes l'ensemble des écritures comptables de la Société Apporteuse relatives aux éléments apportés, 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, et continuer de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la Société Apporteuse (BOI-IS-FUS-30-20 n° 10).

Les Parties s'engagent expressément :

- à accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du Code général des impôts et à joindre aux déclarations de résultat de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire des apports un état de suivi des valeurs fiscales conforme au modèle fourni par l'administration et 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 au Code général des impôts ;
- en ce qui concerne la Société Bénéficiaire, 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 Code général des impôts.

Il est précisé, en tant que de besoin, que conformément aux dispositions de l'article 210 B, 2 du Code général des impôts, les plus-values de cession afférentes aux titres de la Société Bénéficiaire remis en contrepartie de l'apport seront déterminées par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse.

7.5 - Taxe sur la valeur ajoutée

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

Conformément à l'article 257 bis précité, la Société Bénéficiaire continuera la personne de la Société Apporteuse et devra, le cas échéant, opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à l'apport partiel d'actif et qui auraient en principe incombé à la Société Apporteuse.

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

Chacune des Parties s'engage, chacune pour ce qui la concerne, à mentionner sur la ligne « Autres opérations non-imposables » le montant hors taxe des actifs transmis dans le cadre du présent apport sur leurs déclarations respectives de chiffre d'affaires CA3 souscrites au titre de la période au cours de laquelle l'apport partiel d'actif est réalisé.

7.6 - Autres taxes

De façon générale, la Société Bénéficiaire se substituera de plein droit à la Société Apporteuse pour tous les droits et obligations de la Société Apporteuse concernant les autres taxes liées aux apports et qui n'auraient pas fait l'objet d'une mention expresse dans le présent traité.

7.6.1 - Participation des employeurs à l'effort de construction

La Société Bénéficiaire souscrira l'engagement, joint à la déclaration de cession souscrite par la Société Apporteuse, de prendre en charge les obligations de la Société Apporteuse en ce qui concerne les salariés faisant partie de la Branche d'Activité Apportée. Elle bénéficiera, ainsi, du report des excédents d'investissements de la Société Apporteuse.

La prise en charge par la Société Bénéficiaire des obligations de l'ancien exploitant de la Branche d'Activité Apportée, qui entraîne le bénéfice du report des excédents d'investissements, résultera d'un engagement joint à la déclaration fiscale de cession.

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

La Société Bénéficiaire s'engage à prendre en charge la totalité du paiement de la taxe d'apprentissage et de la participation au financement de la formation professionnelle continue pouvant être dues par la Société Apporteuse à la Date d'Effet, pour les salariés transférés dans le cadre de l'opération d'apport.

7.6.3 - Participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise pour la Branche d'Activité Apportée

La Société Bénéficiaire s'engage à se substituer aux obligations de la Société Apporteuse au regard de la gestion des droits des salariés passés à son service.

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

7.6.4 - Contribution économique territoriale

En vertu du principe selon lequel la contribution économique territoriale est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité imposable au 1^{er} janvier (article 1447 du CGI et article 1586 ter du même

code pour la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises), la Société Apporteuse demeurera redevable de la contribution économique territoriale pour l'année 2026.

Toutefois, la Société Bénéficiaire s'engage à rembourser à la Société Apporteuse la quote-part de la contribution économique territoriale 2025 afférente à la Branche d'Activité Apportée.

7.7 - Opérations antérieures - Subrogation générale

Le cas échéant, la Société Bénéficiaire s'engage à reprendre en tant que de besoin, le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal afférents aux éléments compris dans les apports qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Apporteuse à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés ou de taxes sur le chiffre d'affaires, et notamment à l'occasion d'opérations de fusion ou d'apports partiels d'actifs soumises aux dispositions des articles 210 A et 210 B du Code général des impôts et qui se rapporteraient à des éléments transmis au titre des présents apports.

CHAPITRE VIII - Dispositions diverses

8.1 - Formalités

La Société Bénéficiaire remplira dans les délais légaux toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués par la Société Apporteuse.

Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires devant toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés. Le contrat d'apport partiel d'actifs sera publié, conformément à la loi, de telle sorte que le délai de trente (30) jours accordé aux créanciers pour former opposition à la suite de cette publicité soit expiré avant la tenue des décisions collectives des associés de la Société Apporteuse et des décisions de l'associée unique de la Société Bénéficiaire appelées à statuer sur l'apport partiel d'actif avant la réalisation de l'apport.

Les oppositions, s'il y en a, seront portées devant le Tribunal de Commerce compétent qui en réglera le sort.

8.2 - Désistement

La Société Apporteuse déclare se désister purement et simplement de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant lui profiter au titre de la Branche d'Activité Apportée, pour garantir les charges et conditions imposées, aux termes des présentes, à la Société Bénéficiaire.

8.3 - Remise de titres

Il sera remis à la Société Bénéficiaire lors de la réalisation définitive du présent apport partiel d'actif, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

8.4 – Intégralité de l'accord des Parties

Le présent contrat d'apport partiel d'actifs et ses annexes représentent l'intégralité de l'accord entre les Parties quant à la Branche d'Activité Apportée.

8.5 – Frais, droits et honoraires

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donne ouverture l'apport partiel d'actif, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société Bénéficiaire, ainsi que son représentant légal l'y oblige.

8.6 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

8.7 - Affirmation de sincérité

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

8.8 - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux représentants des Sociétés Bénéficiaire et Apporteuse, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet, si nécessaire, de réitérer les apports, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs,
- 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.

8.9 - Droit applicable - Règlement des litiges

Le présent traité d'apport partiel d'actif est soumis à la loi française.

Tout litige qui pourrait survenir entre les parties relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution, du traité d'apport partiel d'actif sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de NANTES.

8.10 - Annexes

Les annexes suivantes font partie intégrante du présent traité d'apport partiel d'actif :

- Annexe IV-1 : Evaluation de la Branche d'Activité Apportée arrêtée au 30 juin 2025
- Annexe 1.4 : Etat des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal des Activités Economiques de PARIS du 15 octobre 2025

8.11 – Signature électronique

La signature des présentes intervient au moyen d'un procédé de signature électronique simple, fournie par un prestataire spécialisé en ce domaine, la société Yousign (ci-après la « **Solution Yousign** »).

Les Parties acceptent irrévocablement (i) de recourir à la Solution Yousign à l'effet de procéder à une signature électronique et (ii) de signer le traité de fusion au moyen de la Solution Yousign.

Les Parties prennent acte et conviennent de l'application des dispositions de l'article 1366 du Code civil selon lequel : « *L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité* ».

Elles prennent pareillement acte et conviennent de l'application des dispositions l'article 1367 du Code civil selon lequel : « *La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie son auteur. Elle manifeste son consentement aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte.*

Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ».

Chaque Partie reconnaît et accepte que (i) la conservation par Yousign du traité d'apport partiel d'actifs et de l'ensemble des informations y afférent stockés et/ou signés électroniquement permet de satisfaire à l'exigence de fiabilité et d'intégrité dans le temps au sens des dispositions de l'article 1379 du Code civil, (ii) l'horodatage du traité d'apport partiel d'actifs et des signatures électroniques lui est opposable et fera foi entre les Parties et (iii) la signature électronique du traité d'apport partiel d'actifs selon le parcours proposé par la Solution Yousign correspond à un degré de fiabilité suffisant pour identifier sa signature et garantir son lien avec le traité d'apport partiel auxquels sa signature est attachée.

Chaque Partie reconnaît et accepte expressément que le présent traité d'apport partiel d'actifs signé au moyen de la Solution Yousign (i) constituera l'original du traité, (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, (iii) pourra valablement être opposée aux soussignés afin de solliciter l'exécution et le respect du traité d'apport partiel d'actifs et (iv) pourra valablement être produit en justice.

Le présent article constitue une convention de preuve au sens de l'article 1368 du Code civil.

De convention expresse entre les Parties, la date de signature du traité d'apport partiel d'actifs sera réputée être le 18 novembre 2025, nonobstant d'éventuelles signatures électroniques apposées à des dates différentes.

Signé électroniquement
Le 18 novembre 2025

La Société Apporteuse

La société AJP IMMOBILIER
Monsieur Jean-Philippe HAMON, Gérant

La Société Bénéficiaire

La société AJP PARIS
Monsieur Jean-Philippe HAMON, Président

ANNEXE IV-1°
Evaluation de la Branche d'Activité Apportée arrêtée au 30 juin 2025

APPORTS FONDS DE COMMERCE AGENCES DE AJP PARIS

	AGENCES	PARIS 16 50 Rue Vital (fonds acquis le 10/03/2020)	PARIS 12 98 Rue Decaen (fonds acquis le 1/04/2022 auprès du Groupe invest)	PARIS 7 Rue Malar (agence fermée le 31/12/2024 et fonds transféré sur Paris 12)	
ACTIFS	au 30/06/2025				TOTAL ACTIF
20 761	Mali de fusion Mestrade			598 617	598 617
20 800	Autres immos incorporelles	469 953	705 249	93 026	1 268 228
21 810	Agencements divers	46 061	13 887		59 948
28 181	Amortissements AAI	-23 265	-6 086		-29 351
21 830	Matériel de bureau	7 676	4 400		12 077
28 183	Amort mat bureau	-7 676	-4 332		-12 008
21 840	Mobilier	23 383	3 562	4 290	31 235
28 184	Amort mobilier	-19 510	-1 656	-1 922	-23 088
27 500	Dépôt SCI MAB		2 500		2 500
27 500	Dépôt Groupe invest (à se faire rembourser)		5 000		5 000
27 500	Dépôt GALLIEN	6 900			6 900
27 560	Fonds de garantie SCM (mise aux rebuts ?)			2 944	2 944
26 170	Titres caution mutuelle (mise aux rebuts ?)			398	398
	Total actifs immobilisés	503 521	722 526	697 353	1 923 400
411 000	Clients	1 689	1 006	0	2 694
418 100	factures à établir clients débiteurs	809			809
445 660	tva sur dû fournisseur				0
512 000	BPO compte courant	4 679	3 506	3 978	12 164
512 111	compte courant gestion (à répartir en proportion des mandats ?)	116 404	88 437	98 967	303 809
	TOTAL ACTIF	627 103	815 475	800 299	2 242 876
PASSIFS	au 30/06/2025				
164 001	BPO prêt 575 k mestrade Paris 7			58 019	58 019
164 003	BPO prêt 480 k Passy Paris 16	159 219			159 219
164 054	CIC prêt Groupe Invest Paris 12		355 525		355 525
168 840	Intérêts courus au 30/06/2025	46	34	27	107
40 100	fournisseurs	3 323	835	679	4 837
42 820	Provisions congés payés	11 529	6 390		17 919
43 820	charges sociales sur congés payés	4 612	2 556		7 168
43 100	urssaf	2 778	2 470		5 247
43 730	retraite	459	268		727
437 302	prévoyance	104	31		135
437 308	mutuelle	268	268		537
44 210	dgif pas	339	262		600
445 712	Tva collectée sur dû clients	281	168	0	449
445 870	Tva sur fae	135			135
448 600	charges à payer cfe (50 % n-1)	584	250	0	834
460 000	depots et caution gestion (contrepartie 512111)	116 404	88 437	98 967	303 809
	TOTAL PASSIF	300 081	457 494	157 692	915 267
	TOTAL APPORT NET valeur comptable	327 022	357 980	642 607	1 327 609

Chiffre d'affaires 2024				2261216,79
% sur CA Total	5,71%	4,34%	4,86%	14,91%
honoraires gestion (coef 3,4)	129 141	98 115	109 796	337 052
transaction (coef 0,3)	4 358			4 358
Location (coef 1,5)	34 007	9 144	44 127	87 278
divers (coef 1)	63	19	95	176
Total 2024	167 570	107 277	154 018	428 865

Valeur avec coef 3,4 sur gestion et 1,6 sur location	494 863	348 239	444 006	1 287 107
---	----------------	----------------	----------------	------------------

Récap apports PARIS

Total apport à la VNC avant dépréciation des fonds	327 022	357 980	642 607	1 327 609
Valeur historique des fonds à l'actif	469 953	705 249	691 643	1 866 845
Valeur réévaluée selon coef sur CA 2024	494 863	348 239	444 006	1 287 107
Dépréciation à constater dans AJP immo au 30/06	0	-357 011	-247 637	-604 648
Apports à la valeur nette	327 022	969	394 970	722 962

ANNEXE 1.4

**Etat des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal
des Activités Economiques de PARIS du 15 octobre 2025**

[Accueil](#) > [Mes Commandes](#) > [Mon historique](#) > [Commande N°51016-EVIDH](#) > **Etat d'endettement**

AJP IMMOBILIER

SIREN : 377 714 100

N°TVA intracommunautaire : Non communiqué

Greffé du Tribunal des Activités Économiques de Paris

[Imprimer la fiche](#)

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

[Recevoir par courrier](#)

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE RÉVÉLENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)

FICHER À JOUR AU

Saisie pénale de fonds de commerce

15/10/2025

Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023

15/10/2025

Type d'inscription de privilège

FICHER À JOUR AU

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires

15/10/2025

Privilèges du Trésor Public

15/10/2025

Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	15/10/2025
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	15/10/2025
Nantissements de fonds agricole	15/10/2025
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	15/10/2025
Déclarations de créances	15/10/2025
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	15/10/2025
Publicité de contrats de location	15/10/2025
Publicité de clauses de réserve de propriété	15/10/2025
Gage des stocks	15/10/2025

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)		FICHIER À JOUR AU
Animaux		15/10/2025
Horlogerie et Bijoux		15/10/2025
Instruments de musique		15/10/2025
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories		15/10/2025
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques		15/10/2025
Matériels liés au sport		15/10/2025
Matériels informatiques et accessoires		15/10/2025
Meubles meublants		15/10/2025
Meubles incorporels autres que parts sociales		15/10/2025
Monnaies		15/10/2025
Objets d'art, de collection ou d'antiquité		15/10/2025

Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	15/10/2025
Produits liquides non comestibles	15/10/2025
Produits textiles	15/10/2025
Produits alimentaires	15/10/2025
Autres	15/10/2025