

CONTRAT D'APPORT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Abdulmutalip DENIZ

Né 1^{er} janvier 1975 à BOZOVA (TURQUIE)

De nationalité turque

Demeurant 13A rue de la Fontaine Braye – 27600 SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON

Marié avec Madame Hacer DENIZ, née DENIZ le 4 décembre 1987 à SURUC (TURQUIE), sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 9 janvier 2007

**Ci-après dénommé "l'Apporteur",
D'UNE PART,**

ET :

La société 2AD, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 13 B rue de la Fontaine Braye, 27600 SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 922 228 630 RCS EVREUX, représentée aux présentes par son Président, Monsieur Abdulmutalip DENIZ,

**Ci-après dénommée "la Société bénéficiaire",
D'AUTRE PART,**

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - APPORT

Monsieur Abdulmutalip DENIZ, soussigné de première part, apporte à la **société 2AD**, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Abdulmutalip DENIZ, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

1.1 Description des biens apportés

Monsieur Abdulmutalip DENIZ apporte à la Société bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté par **Monsieur Abdulmutalip DENIZ**, ès-qualités, **la pleine propriété de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) parts sociales de la société SCI HSDD**, numérotées de 2 à 100, ci-après désignées et évaluées.

L'apport en nature par Monsieur Abdulmutalip DENIZ de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) parts de la société SCI HSDD (ci-après « **la Société** »), société civile immobilière au capital de 2 000 euros, ayant son siège social sis 13 B rue de la Fontaine Braye – 27600 SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 523 012 201 RCS EVREUX, représente 49,5 % du capital social et des droits de vote de ladite Société.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON du 4 juin 2010, la société SCI HSDD a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière de construction vente au capital initial de 1 000 euros et dont son siège social est fixé sis 13 B rue de la Fontaine Braye – 27600 SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON.

Ladite Société a été immatriculée le 9 juin 2010 au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVREUX sous le numéro 523 012 201.

L'activité a débuté le 4 juin 2010.

Initialement, la Société avait pour objet principal en France et à l'étranger « *l'acquisition d'un terrain à bâtir sis à LIMAY (Yvelines), avenue de la Résidence, afin de procéder à l'édification de maisons d'habitation en vue de leur revente* ».

La durée de la Société est de 99 années jusqu'au 8 juin 2109.

Son code APE est le 68.20B : Location de terrains et d'autres biens immobiliers. Son SIRET est le 523 012 201 00019.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 3 décembre 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 1 000 euros pour être porté à la somme de 2 000 euros par création de 100 parts sociales nouvelles de 10 euros, numérotées de 101 à 200 et attribuées à Monsieur Abdulhamit DENIZ.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 15 décembre 2022, la collectivité des associés a décidé l'extension de l'objet social de la Société aux activités suivantes :

-L'acquisition d'un terrain à bâtir sis à LIMAY (YVELINES), avenue de la Résidence, afin de procéder à l'édification de maisons d'habitation en vue de leur revente.

-L'acquisition, la construction et la propriété de tous biens immobiliers, à usage d'habitation, professionnel, commercial ou industriel ;

-La mise en valeur, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail ou autrement, la vente de tous immeubles ainsi acquis ou édifiés, dont elle aura la propriété ou la jouissance ;

-La prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés.

Suite à ce changement d'objet social, la Société est désormais une société civile immobilière.

Actuellement, le capital social de la Société est de 2 000 euros, divisé en 200 parts sociales, numérotées de 1 à 200, d'une valeur nominale de 10 euros chacune.

La répartition actuelle du capital social est la suivante :

- **Monsieur Abdulmutalip DENIZ**, titulaire en pleine propriété de 100 parts,
- **Monsieur Abdulhamit DENIZ**, titulaire en pleine propriété de 100 parts.

La Société est dirigée par Monsieur Abdulmutalip DENIZ en qualité de Gérant.

A titre indicatif, il est précisé que les comptes sociaux au 31 décembre 2024 font apparaître :

- un chiffre d'affaires d'un montant de 309 235 euros,
- un résultat de l'exercice d'un montant de 110 557 euros,
- un total bilan d'un montant de 5 167 623 euros,
- des capitaux propres d'un montant de 112 557 euros.

Les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier, à l'exception d'un nantissement de parts sociales pris le 3 août 2011 et arrivé à expiration à la date des présentes. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.

1.2 - Origine de propriété

Monsieur Abdulmutalip DENIZ détient la pleine propriété de **CENT (100) parts sociales de la Société** pour les avoir reçues :

- à hauteur de 99 parts sociales en rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société le 4 juin 2010 ;
- à hauteur d'1 part pour l'avoir acquise de Madame Hacer DENIZ aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 décembre 2022 enregistré au service de la publicité foncière et de l'enregistrement d'EVREUX le 18 janvier 2023 sous le dossier 2023 00004349, référence 2704P01 2023 A 00173.

1.3 - Agrément de la société 2AD

Conformément à l'article 13-II des statuts de la Sociétés, les associés ont autorisé à l'unanimité l'opération d'apport des parts détenues par l'Apporteur et agréé la société 2AD en qualité d'associé aux termes d'une décision unanime en date du 19 décembre 2025.

1.4 - Estimation des droits sociaux apportés

L'ensemble des parts sociales composant le capital social de la société SCI HSDD a été évalué à **CINQ MILLIONS TRENTE-SEPT MILLE EUROS (5 037 000,00 €), soit 25 185 euros la part sociale** en retenant une valorisation de l'actif net comptable corrigé au 30 novembre 2025 par la valeur vénale des biens immobiliers de la Société en combinant deux méthodes de valorisation (méthode patrimoniale sur la valeur du patrimoine immobilier et méthode par capitalisation des revenus).

En conséquence, l'apport de la pleine propriété de QUATRE VINGT-DIX-NEUF (99) parts sociales de la société SCI HSDD est évalué à DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE TROIS CENT QUINZE (2 493 315,00 €).

Cette évaluation a été soumise à la société HERMESIANE, désignée en qualité de Commissaire aux apports par les associés en date du 17 décembre 2025. Le Commissaire aux apports a ainsi rendu sous sa responsabilité son rapport établi en date du 19 décembre 2025.

L'apport des parts sociales de la société **SCI HSDD**, net de tout passif, est fait sous les garanties ordinaires et de droit.

ARTICLE 2 - DECLARATION DE L'APPORTEUR

Monsieur Abdulmutalip DENIZ déclare :

- que les parts sociales apportées lui appartiennent pour les avoir souscrites dans les conditions précisées à l'article 1.2,
- que les parts sociales apportées sont libres de toutes inscriptions,
- qu'il en a la libre disposition,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi du 3 janvier 1968 relative au régime des incapables majeurs,
- qu'il n'existe aucune restriction quelconque à la libre disposition desdites parts sociales.

ARTICLE 3 - RÉMUNERATION DE L'APPORT

En contrepartie dudit apport en nature ci-dessus désigné et évalué à un montant global **DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE TROIS CENT QUINZE (2 493 315,00 €)**, il sera attribué à l'Apporteur **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS (498 663) actions** d'une valeur nominale de cinq euros (5,00 €) chacune, entièrement libérées de la société **2AD**.

ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS DE L'APPORT

La Société bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des parts sociales apportées de la société SCI HSDD à compter du jour du dépôt d'un original de l'acte d'apport au siège de ladite société.

La Société aura ainsi seule droit aux résultats qui seront réalisés par la société SCI HSDD à compter de ce même jour proportionnellement aux parts apportées.

La Société bénéficiaire respectera les obligations résultant de sa qualité d'associée de la société SCI HSDD telles qu'elles résultent de la loi et des statuts.

La Société bénéficiaire sera soumise à toutes les dispositions desdits statuts et ne pourra demander à l'apporteur aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 5 - REGIME JURIDIQUE ET FISCAL DE L'APPORT

5.1 - Régime juridique

L'apport, objet du présent contrat, constitue un apport pur et simple soumis au régime de droit commun des apports en nature.

5.2 - Régime fiscal

5.2.1 - Droits d'enregistrement

Le présent apport étant effectué lors d'une augmentation de capital social de la Société bénéficiaire, à titre pur et simple et portant sur des droits sociaux, est exonéré des droits d'enregistrement, conformément à l'article 810 paragraphe I. du Code Général des Impôts.

5.2.2 - Fiscalité et déclarations de l'Apporteur

En matière d'impôt sur le revenu, **Monsieur Abdulmutalip DENIZ déclare que ladite opération est soumise au régime d'un sursis d'imposition de la plus-value correspondante** (article 150 UB II Code général des impôts).

En effet, les plus-values d'échange de titres de sociétés à prépondérance immobilière dans le cadre d'une fusion, d'une scission ou d'un apport à une société passible de l'impôt sur les sociétés bénéficient d'un sursis d'imposition de la plus-value.

ARTICLE 6 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- l'Apporteur à son domicile indiqué en tête des présentes,
- la Société bénéficiaire en son siège social indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 7 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

ARTICLE 8 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 9 – INFORMATIONS CONCERNANT LA SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve, et conformément à l'article 1366 du Code civil, les Parties sont convenues de pouvoir signer électroniquement les présentes par le biais du service jesignexpert.com, les Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuées à la signature des présentes par le service jesignexpert.com.

Fait le 30 décembre 2025

Pour la société 2AD et pour lui-même
Monsieur Abdulmutalip DENIZ