

CONTRAT D'APPORT
(VERSION AVEC CONFIDENTIALITE)

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

Madame Lise JUBIN,

née le 18 février 1982, à VANNES (56),
de nationalité française,
demeurant [REDACTED]

Célibataire, non liée par un Pacte Civil de Solidarité (PACS).

**Ci-après dénommée « L'apporteuse »
d'une part,**

ET

La Société &CO IKO

Société à Responsabilité Limitée (SARL) au capital de **1413,60 euros**
Ayant son siège social situé 21 Rue de la Convention – 44100 NANTES
Société immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le
SIREN 102 977 352
Représentée par Madame Lise JUBIN, Gérante et associée unique de la Société,
dûment habilitée à l'effet des présentes

**Ci-après dénommée « La Société bénéficiaire »
d'autre part,**

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

A. MOTIFS ET BUTS DE L'OPERATION

L'APPORTEUSE est associée de la société SARL &CO ARCHITECTES, laquelle est une Société A Responsabilité Limitée (SARL) ayant pour activité l'exercice de la profession d'architecte : elle détient 90 parts sociales.

L'APPORTEUSE des titres de la société &CO ARCHITECTES envisage d'apporter à la société &CO IKO, 87 parts qu'elle détient dans le capital de la société &CO ARCHITECTES.

Le présent apport envisagé s'inscrit dans l'intérêt de constituer une société de portefeuille de titres financiers et de gestion de patrimoine propre à l'APPORTEUSE préalablement à l'acquisition à venir du reste des titres de la société &CO ARCHITECTES.

Préalablement à l'apport à intervenir, les caractéristiques de la société &CO ARCHITECTES sont exposées ci-après.

B. CARACTERISTIQUES GENERALES

1. Description

La société &CO ARCHITECTES est une Société A Responsabilité Limitée (SARL) d'architectes au capital de 7 500 euros, dont le siège social est situé 21, rue de La Convention à NANTES (44100). Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 487 599 003.

La société &CO ARCHITECTES a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES le 14 décembre 2005, d'abord sous la dénomination « DRODELOT – LEVRON », puis « DRODELOT » en décembre 2006, puis « &CO ARCHITECTES » en juin 2022.

La société &CO ARCHITECTES a pour objet « l'exercice de la profession d'architecte et d'urbaniste en particulier, de la fonction de maître d'œuvre, et toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace. ».

La durée de la société &CO ARCHITECTES a été fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés intervenue le 14 décembre 2005, son terme est actuellement programmé au 13 décembre 2104.

Son exercice social débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

La gérance de la société &CO ARCHITECTES est assurée par :

- Monsieur Eric DRODELOT, nommé lors de la création de la société
- Madame Lise JUBIN, nommée le 2 mai 2022.

2. Capital

Le capital social de la société &CO ARCHITECTES s'élève à SEPT MILLE CINQ CENTS (7 500 €) Euros. Il est composé de SEPT-CENT-CINQUANTE (750) parts, d'une valeur nominale de DIX (10) Euros chacune, réparties de la manière suivante entre les associés :

- Monsieur Eric DRODELOT, à concurrence de 660 parts, numérotées de 1 à 660 ;
- Madame Lise JUBIN, à concurrence de 90 parts, numérotées de 661 à 750.

Les parts sont toutes de même catégorie, et confèrent les mêmes droits. La société n'a émis aucun autre droit sur le capital social.

Les statuts de la société &CO ARCHITECTES prévoient, en leur article 13 « Cessions de parts – Agrément », une procédure d'agrément aux termes de laquelle « Les parts ne peuvent être cédées à des tiers à titre onéreux ou gratuit qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales (Art. 13-4° de la loi sur l'architecture). »

3. Siège social

La société &CO ARCHITECTES exerce son activité réglementée d'architectes en son siège social situé 21, rue de La Convention à NANTES (44100).

4. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Les derniers comptes annuels de la société &CO ARCHITECTES sont ceux arrêtés au 31 décembre 2024. Ils ont été approuvés par décision collective des associés, réunis en assemblée générale ordinaire annuelle le 30 juillet 2025.

Ils font ressortir les données suivantes :

Le chiffre d'affaires s'élève à 899334 euros, contre 826152 euros pour l'exercice 2023 précédent.

Le résultat s'élève à 66784 euros (contre 107685 euros au titre de l'exercice 2023 précédent). Ce bénéfice n'a fait l'objet d'aucune distribution, et a été affecté en totalité dans les capitaux propres. Les capitaux propres évoluent ainsi à 282588 euros (contre 215804 euros au terme de l'exercice 2023 précédent).

5. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Le projet a duré en temps, si bien que depuis, ont pu être produits une situation au 30 septembre 2025, et un bilan au 31 décembre 2025. Les comptes annuels 2025 ne font pas encore été présentés à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Ils font ressortir les données suivantes :

Le chiffre d'affaires s'élève à 904420 euros, contre 899334 euros pour l'exercice 2024 précédent.

Le résultat s'élève à 72039 euros (contre 66784 euros au titre de l'exercice 2024 précédent). Ce bénéfice n'est pas encore affecté. Les capitaux propres y compris ce bénéfice non affecté évoluent ainsi à 354627 euros (contre 282588 euros au terme de l'exercice 2024 précédent).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :
--

ARTICLE 1. APPORT

L'Apporteur, soussignée de première part, apporte à la Société Bénéficiaire soussignée de seconde part, sous les conditions et garanties ci-dessous stipulées, ce qui est accepté par Lise JUBIN, ès-qualités, QUATRE-VINGT-SEPT (87) parts sociales de la SARL &CO ARCHITECTES numérotées 661 à 747 (pour mémoire : sur les 90 parts détenues).

ARTICLE 2. AGREMENT

L'apport des droits sociaux ci-dessus désignés a été approuvé et la société bénéficiaire a été agréée par l'assemblée générale des associés suivant décision du 03 avril 2026 conformément aux statuts de la société &CO ARCHITECTES.

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIETE

Les parts apportées sont détenues en plein propriété par l'APPORTEUSE pour :

- Avoir acquis ces 87 parts de la société &CO ARCHITECTES auprès de Monsieur Eric DRODELOT, selon un acte sous seing privé en date du 27 juillet 2022

ARTICLE 4. EVALUATION DE L'APPORT

La valeur des parts apportées, objet du présent contrat d'apport, a été déterminée sur la base des comptes annuels de la société &CO ARCHITECTES arrêtés au 31 décembre 2024. Leur valorisation a été établie en fonction du savoir faire propre à la société &CO ARCHITECTES, et les performances constatées des résultats, et de leur niveau accumulé. En conséquence, chacune des parts de la société &CO ARCHITECTES sont évaluées à 471,20 euros

Les parts apportées sont numérotées 661 à 747 dans la SARL &CO ARCHITECTES.

L'apport des 87 parts de la société &CO ARCHITECTES réalisé par Madame Lise JUBIN s'élève ainsi à QUARANTE-MILLE-NEUF-CENT-QUATRE-VINGT-QUATORZE euros QUARANTE centimes (40 994,40) Euros.

L'apport des droits sociaux de la société **&CO ARCHITECTES**, net de tout passif, est fait sous les garanties ordinaires et de droit en la matière.

ARTICLE 5. REMUNERATION DE L'APPORT

L'apport ci-dessus décrit et évalué est consenti et accepté moyennant l'attribution à l'APPORTEUSE Madame Lise JUBIN de VINGT-NEUF (29) parts sociales de MILLE-QUATRE-CENT-TREIZE EUROS et SOIXANTE CENTIMES (1413,60 €) de valeur nominale chacune de la société &CO IKO, numérotées de 2 à 30, et attribuées en intégralité à Madame Lise JUBIN.

La Société Bénéficiaire aura seule droit aux dividendes à compter de ce jour, attachés aux droits sociaux apportés, quelle que soit la période à laquelle ceux-ci se rattachent, le cas échéant, et quelle que soit la date à laquelle la distribution aura été décidée à compter de ce jour.

ARTICLE 6. VERIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT

Les évaluations ci-dessus retenues ont été soumises au cabinet BECOUZE, SAS au capital social de 309700 euros, et ayant son siège social à ANGERS (49100), 1 rue de Buffon, désigné en qualité de Commissaire aux apports en date du 03 avril 2026. Un original du rapport du Commissaire aux apports demeurera annexé au présent contrat.

Le cabinet BECOUZE a produit son rapport en date du 8 avril 2026, et celui-ci est publié ce même jour au Greffe du tribunal de Commerce de Nantes, afin de faire courir le délai de 8 jours prévu à l'article R123-106 du code de commerce.

En conséquence, l'apport est vérifié et sera soumis à l'approbation d'une assemblée générale de la société &CO IKO auxquels seront annexés le présent contrat d'apport et le rapport du commissaire aux apports.

ARTICLE 7. REGIME JURIDIQUE ET FISCAL DE L'APPORT

6-1 Régime juridique

L'apport objet du présent contrat constitue un apport pur et simple soumis au régime de droit commun des apports en nature prévu à l'article L 225-147 du Code de commerce.

6-2 Régime fiscal

Droits d'enregistrement

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus définies, l'apport objet du présent contrat sera enregistré gratuitement dans les conditions prévues à l'article 810-I du Code général des impôts.

Fiscalité et déclarations de l'Apporteur

Il est rappelé que l'apport objet du présent contrat bénéficie automatiquement du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des Impôts, la société &CO IKO bénéficiaire de l'apport étant assujettie à l'impôt sur les sociétés d'une part, et l'apporteur étant une personne physique.

Il est rappelé que ledit article 150-0 B ter du CGI (modifié par la loi 2026-103 du 19 février 2026) prévoit qu'il sera mis fin au report d'imposition, en cas de :

1° De la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport (Parts de la société &CO IKO) ;

2° De la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres apportés (Parts de SARL &CO ARCHITECTES), si cet événement intervient dans un délai, décompté de date à date, de trois ans à compter de l'apport des titres. Toutefois, il n'est pas mis fin au report d'imposition lorsque la société bénéficiaire de l'apport cède les titres dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport et prend l'engagement d'investir le produit de leur cession, dans un délai de deux ans à compter de la date de la cession et à hauteur d'au moins 60 % du montant de ce produit dans certaines activités décrites à l'article 150-0-B ter du CGI, et non rapportées ici ;

1° De la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport¹ ;

¹ Parts de la société &CO IKO

2° De la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres apportés², si cet événement intervient dans un délai, décompté de date à date, de trois ans à compter de l'apport des titres. Toutefois, il n'est pas mis fin au report d'imposition lorsque la société bénéficiaire de l'apport cède les titres dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport et prend l'engagement d'investir le produit de leur cession, dans un délai de trois ans à compter de la date de la cession et à hauteur d'au moins 70 % du montant de ce produit³ :

3° De la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des parts ou droits dans les sociétés ou groupements interposés ;

4° Ou, si cet événement est antérieur, lorsque le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France dans les conditions prévues à l'article 167 bis.

La fin du report d'imposition entraîne l'imposition de la plus-value dans les conditions prévues au 2 ter de l'article 200 A, sans préjudice de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727, décompté de la date de l'apport des titres, en cas de manquement à l'une des conditions mentionnées au 2° du présent I.

ARTICLE 8. ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

ARTICLE 9. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par la loi que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

ARTICLE 10. FRAIS – DROITS et HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

Fait à NANTES, le 09 avril 2026.

Madame Lise JUBIN, en sa qualité

- 1) D'apporteuse, soussignée de première part
- 2) De représentante de la société bénéficiaire &CO IKO, en sa qualité d'associé unique et de gérante, soussignée de seconde part

² Parts de SARL &CO ARCHITECTES

³ dans certaines activités décrites à l'article 150-0-B ter du CGI, et non rapportées ici