

PROJET TRAITE DE FUSION DE SOCIETES

SOCIETE ABSORBEE

La Société dénommée **SCI LAURBELLE**, Société civile immobilière au capital de 2000,00 €, dont le siège est à BAZOILLES-SUR-MEUSE (88300), 5 RUE SOUS LA VILLE , identifiée au SIREN sous le numéro 814774931 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EPINAL.

Représenté par Monsieur Laurent Hubert Jean-Michel LAVAUX, demeurant 5 RUE SOUS LA VILLE à BAZOILLES-SUR-MEUSE (88300)
Agissant en qualité d'associé unique de la société de ladite société

SOCIETE ABSORBANTE

La Société dénommée **2L IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 1000,00 €, dont le siège est à BAZOILLES-SUR-MEUSE (88300), 5 RUE SOUS LA VILLE , identifiée au SIREN sous le numéro 883397184 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EPINAL.

Représenté par Monsieur Laurent Hubert Jean-Michel LAVAUX, demeurant 5 RUE SOUS LA VILLE à BAZOILLES-SUR-MEUSE (88300)
Agissant en qualité d'associé unique de la société de ladite société

Il est établi, ainsi qu'il suit, entre la société absorbée et la société absorbante le présent PROJET DE TRAITE DE FUSION.

Préalablement il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°/ Caractéristiques des sociétés

La société absorbée a pour objet : L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement. A titre accessoire, la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription de parts, d'actions, obligations et de tous titres en général.

llw

Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société .

La société absorbante a pour objet : La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

L'acquisition par tout moyen, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, d'immeubles bâtis ;

L'achat, vente, négoce, commerce, courtage, la location de tous biens immobiliers et notamment l'activité de marchands de biens ;

L'activité d'intermédiaire dans les opérations d'achat, de vente, d'échange, de souslocation ou de location d'immeubles à usage d'habitation, usage industriel ou commercial.

La prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ;

La participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ; Et généralement toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement. .

2°/ Exercices sociaux - Date d'arrêté des comptes

Les comptes de la société absorbante et de la société absorbée utilisés pour établir la comptabilité de l'opération sont ceux arrêtés à la date du 31 décembre, date de clôture du dernier de leur exercice social.

Tous les exercices sociaux des sociétés en cause ont été régulièrement clôturés et approuvés par leurs assemblées générales extraordinaires respectives dans les délais de droit et ont fait l'objet des publicités légales, ainsi déclaré.

3°/ Motifs de la fusion

La fusion a pour objectif la simplification de la gestion du groupe et la centralisation de la détention immobilière dans une structure unique.

4°/ Nomination d'un commissaire à la fusion

Madame Armelle BRICHLER a été désignée en qualité de commissaire à la fusion et commissaire aux apports par décision en date du 15 décembre 2025.

Le commissaire a, dans son rapport en date du 18 février 2026, vérifié les valeurs affectées aux parts et actions de chacune des sociétés, considéré le rapport d'échange comme équitable, approuvé les valeurs des apports en nature.

En outre, le commissaire a, dans son rapport, vérifié que le montant de l'actif net apporté par la société absorbée est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante.

Ceci exposé, les parties conviennent des conditions du projet de fusion absorption entre elles :

PARITE D'ÉCHANGE

- Valeur unitaire du titre de la société absorbée : VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (24.750,00 EUR).

uu

- Valeur unitaire du titre de la société absorbante : TROIS MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (3.093,75 EUR).
- Rapport d'échange : 8 titres de la SAS 2L IMMOBILIER pour 1 titre de la SCI LAURBELLE.

**MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL
ET NOMBRE DE DROITS SOCIAUX NOUVEAUX**

- Montant de l'augmentation de capital de la société absorbante : MILLE SIX CENTS EUROS (1.600,00 EUR).
- Nombre de titres nouveaux créés dans la société absorbante : 160.

PRIME DE FUSION

Le montant de la prime de fusion s'élève à TROIS CENT VINGT NEUF MILLE CENT CINQUANTE QUATRE EUROS (329.154,00 EUR)

CONSEQUENCES DE LA FUSION

ACTIF

Par suite de l'absorption, la société absorbante deviendra propriétaire de la totalité des actifs de la société absorbée, savoir :

Actif circulant - stock - créances :

La liste certifiée sincère et véritable est annexée.

Actif immobilisé :

L'actif immobilisé évalué conformément au rapport du commissaire à la fusion est le suivant :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A NEUFCHATEAU (VOSGES) 88300 le Champ le Roi,
Un ensemble immobilier commercial d'une superficie totale de 580m²
comprenant :
- un hall d'exposition d'une superficie de 353m²,
- un dépôt, des bureaux et ateliers d'une superficie de 227m²,
- cour, voie d'accès et aire de stationnement.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	441	9013 CHAMP LE ROI	00 ha 15 a 00 ca
AW	444	CHAMP LE ROI	00 ha 01 a 04 ca

Total surface : 00 ha 16 a 04 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Louis VALETTE notaire à GONDRECOURT LE CHATEAU le 2 février 2016 , dont une copie authentique

LL LL

a été publiée au service de la publicité foncière de DES VOSGES
2016, volume 2016P, numéro 1321.

le 2 mars

Modalités de l'apport du bien immobilier

Droit de préemption : la fusion ne donne pas ouverture au droit de préemption.

Conditions :

L'apport sera effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la Société absorbante, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le **BIEN** et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujéti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Evaluation :

Trois cent cinquante mille euros (350.000,00 eur)

PASSIF

Par suite de l'absorption, la société absorbante deviendra débitrice de la totalité du passif de la société absorbée.

La liste détaillée et chiffrée de ce passif certifiée par le représentant de la société est demeurée annexée.

La société absorbante prendra en charge et acquittera aux lieu et place de la société absorbée la totalité du passif figurant sur cette liste.

Tout autre passif non révélé par cette liste lui sera inopposable.

EVALUATION – RECAPITULATION

Les éléments d'actif et de passif apportés sont évalués à leur valeur comptable, tels qu'ils figurent dans les comptes de la société absorbée arrêtés au 31 décembre 2025. Aucun inventaire physique n'a été réalisé.

ACTIF TRANSMIS :

A. Actif apporté

1. Eléments corporels	
Constructions	186.568
2. Créances	
Autres créances	30
3. Valeurs réalisées et disponibles	

Disponibilités	155.719
Soit un montant total de l'actif apporté de	342.317

PASSIF TRANSMIS :

1. Capital social	2.000
2. Réserves	5.310
3. Report à nouveau	282.222
4. Résultat de l'exercice	41.222
5. Dettes d'exploitation	11.563
Soit un montant total du passif apporté de	342.317

ACTIF NET TRANSMIS (L'ACTIF MOINS LES DETTES) : 330.754

PROPRIETE - JOUISSANCE

La société absorbante sera propriétaire et à la jouissance des biens apportés par la société absorbée au jour de la réalisation définitive de la fusion.

MAINTIEN DE L'OBJET SOCIAL

La présente fusion-absorption n'amène pas de changement dans l'objet social de la société absorbante.

DECLARATIONS

Le représentant de la société absorbée déclare que cette dernière est à jour de ses cotisations fiscales exigibles, et qu'elle n'a pas de litiges en cours avec l'administration fiscale ni eu de litiges à ce jour.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les représentants des sociétés constatent que cette fusion emportera apport d'une universalité de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts. En conséquence les apports sont dispensés de TVA, la société absorbante continuant la personne de la société notamment à raison des régularisations de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les deux sociétés s'engagent, en application des dispositions de l'article 287 5° c du Code général des impôts, à faire figurer sur leur déclaration de taxe sur la valeur ajoutée le montant hors taxe de la transmission. La société absorbante demandera le transfert du crédit de taxe sur la valeur ajoutée déductible existant chez la société absorbée.

PLUS-VALUES

Les représentants légaux des sociétés parties à la fusion déclarent :

- Qu'aucune soulte ou qu'une soulte dont l'attribution ne dépasse pas 10% de la valeur nominale des titres de la société absorbante n'est versée.
- Qu'a été joint aux déclarations de la société absorbante et de la société absorbée, l'état de suivi des valeurs fiscales prévu à l'article 54 septies du Code général des impôts.
- Que sera tenu en sa qualité de société absorbante le registre spécial des plus-values.

- Qu'en conséquence les sociétés entendent opter pour le régime de faveur tel qu'il est fixé par les articles 115 et 210 A du Code général des impôts.

Les parties déclarent avoir été averties de la possibilité de demander auprès de l'administration un rescrit fiscal indiquant que les dispositions du III de l'article 210-0 A du Code général des impôts relatif aux opérations ayant comme objectif principal ou comme un de leurs objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscales. Compte tenu de l'objectif de la présente opération, il n'y a pas lieu à la formulation d'une telle demande.

L'option au bénéfice des dispositions de l'article 210 A impose à la société absorbante de :

- Reprendre à son passif :
 - d'une part, les provisions dont l'imposition est différée ;
 - d'autre part, la réserve spéciale où la société absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts ;
- Se substituer à la société absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- Calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée ;
- Réintégrer dans ses bénéfices imposables les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. La réintégration des plus-values est effectuée par parts égales sur une période de quinze ans pour les constructions et les droits qui se rapportent à des constructions ainsi que pour les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée ; dans les autres cas, la réintégration s'effectue par parts égales sur une période de cinq ans. Lorsque le total des plus-values nettes sur les constructions, les plantations et les agencements et aménagements des terrains excède 90 % de la plus-value nette globale sur éléments amortissables, la réintégration des plus-values afférentes aux constructions, aux plantations et aux agencements et aménagements des terrains est effectuée par parts égales sur une période égale à la durée moyenne pondérée d'amortissement de ces biens. Toutefois, la cession d'un bien amortissable 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 ;
- 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 absorbée. A défaut, elle doit comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération 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.

ll ll

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Les parties déclarent également écarter de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil « *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

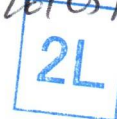
Pour la société **SCI LAURBELLE**
Monsieur Laurent LAVAUX

le 26/03/2026

 **SCI LAURBELLE**
5 rue sous la Ville
88400 Bazouilles sur Meuse
Siret 814774931 00012

Pour la société **2L IMMOBILIER**
Monsieur Laurent LAVAUX

le 26/03/2026

 **2L IMMOBILIER**
5 rue sous la ville
88300 Bazouilles s/Meuse
Siret 883 397 184 00010