

TRAITE D'APPORT

ENTRE

Monsieur Michaël Sebban

(l'« **Apporteur** »)

ET

GROUPE SEBBAN

(la « **Société Bénéficiaire** »)

EN PRESENCE DE

IMMOBILIERE SEBBAN

(la « **Société Apportée** »)

ET

Madame Charlotte Sebban

Le 30 juin 2026

TRAITE D'APPORT

ENTRE :

1. **Monsieur Michaël Sebban**, né le 28 juillet 1975 à Bordeaux (33), de nationalité française et demeurant 1 place des Prêcheurs à Aix-en-Provence (13100),

Ci-après dénommés ensemble l'« **Apporteur** »,

ET :

2. **GROUPE SEBBAN**, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital social de 400.000 €, dont le siège social est situé au 1 place des Prêcheurs à Aix-en-Provence (13100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 450 795 935, représentée par Monsieur Michaël Sebban agissant en qualité de Gérant.,

Ci-après dénommée la « **Société Bénéficiaire** » ou « **GROUPE SEBBAN** ».

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

EN PRESENCE DE :

3. **IMMOBILIERE SEBBAN**, société par actions simplifiée au capital social de 371.560 €, dont le siège social est situé au 1 place des Prêcheurs à Aix-en-Provence (13100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 518 936 182, représentée par GROUPE SEBBAN en qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Michaël Sebban agissant en qualité de Gérant, et
4. **Madame Charlotte Sebban (née Duwat)**, née le 21 avril 1975 à Aix-en-Provence, de nationalité française et demeurant 1 place des Prêcheurs à Aix-en-Provence (13100),

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- A. Monsieur Michaël Sebban détient 3.271 actions de la Société Apportée, représentant 24,65 % de son capital social (ci-après, les « **Actions Apportées** ») ;
- B. La Société Bénéficiaire a été constituée le 12 novembre 2003 et a pour objet : L'information, l'achat, la vente, le conseil, toutes transactions immobilières et commerciales, gérance et syndic d'immeubles ; La prise de mandat social sous toutes formes et dans toutes sociétés ; La fourniture de toutes prestations de services relatives à l'administration générale des sociétés, et plus particulièrement aux compétences techniques spécifiques dont dispose la Société ; la participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat des titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités. Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.
- C. Dans le cadre de la restructuration du groupe dont GROUPE SEBBAN est la société mère, Monsieur Michaël Sebban a souhaité consolider la participation de GROUPE SEBBAN dans le capital d'IMMOBILIERE SEBBAN par voie d'apport de l'intégralité de ses titres IMMOBILIERE SEBBAN au profit de GROUPE SEBBAN (ci-après, l'« **Apport** ») ;

- D.** Conformément aux dispositions des articles L.225-147 et suivants du Code de commerce sur renvoi de l'article L.227-1 du Code de commerce, Monsieur Julien Gallet, commissaire aux comptes inscrit sur la liste de la Compagnie régionale de Montpellier-Nîmes a été désigné en qualité de Commissaire aux apports par un acte unanime sous seing privé des associés de la Société Bénéficiaire en date du 9 juin 2026.
- E.** Les Parties ont décidé de conclure le présent traité d'apport (ci-après, le « **Traité d'Apport** ») afin de définir les termes et conditions selon lesquelles l'Apporteur fait apport à la Société Bénéficiaire des Actions Apportées.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV :**ARTICLE 1 OBJET ET EVALUATION DE L'APPORT****1.1. Objet de l'Apport**

Monsieur Michaël Sebban apporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées à l'Article 3 ci-après, à la Société Bénéficiaire, ce qui est accepté par cette dernière, la pleine et entière propriété des Actions Apportées qu'il détient, libres de toute charge, dans le capital d'IMMOBILIERE SEBBAN.

1.2 Méthode d'évaluation utilisée

Les Actions Apportées étant considérées comme un actif isolé et l'Apport étant réalisé par une personne physique, l'Apport n'entre pas dans le champ d'application du règlement ANC 2014-03 (tel que modifié par les règlements 2017-01 du 5 mai 2017, 2019-06 du 8 novembre 2019 et 2020-09 du 4 décembre 2020) et doit par conséquent être réalisé à la valeur réelle.

1.3 Evaluation de l'Apport

Les Actions Apportées de la société IMMOBILIERE SEBBAN sont évaluées à quatre millions quarante mille sept cent cinquante-quatre euros et trente centimes (EUR 4.040.754,30).

L'évaluation ci-dessus retenue, telle qu'elle ressort du rapport de valorisation émis par TALENZ ARES, en la personne de Monsieur Sébastien Chauvin, en date du 14 mai 2026 devra faire l'objet d'un examen et d'un rapport établi par le Commissaire aux apports conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce.

ARTICLE 2 REMUNERATION DE L'APPORT**2.1 Augmentations de capital de la Société Bénéficiaire**

La Société Bénéficiaire a été évaluée au montant de dix-sept millions sept cent trente-six mille deux cent neuf euros (EUR 17.736.209), telle que cette valorisation ressort du rapport de valorisation émis par TALENZ ARES, en la personne de Monsieur Sébastien Chauvin, en date du 14 mai 2026.

Sur la base de la valeur de l'Apport visée à l'article ci-dessus, l'Apport est consenti et accepté moyennant l'émission par la Société Bénéficiaire (i) d'un nombre total de neuf mille cent treize (9.113) Parts Nouvelles, d'une valeur nominale de dix euros (EUR 10) et une prime d'émission de trois millions neuf cent quarante-neuf mille six cent vingt-quatre euros et trente centimes (EUR 3.949.624,30), et entièrement libérées à la souscription (ensemble, les « **Parts Nouvelles** »).

En conséquence, la rémunération de l'Apport donnera lieu à (i) une augmentation de capital de la Société Bénéficiaire d'un montant nominal de quatre-vingt-onze mille cent trente euros (EUR 91.130) par l'émission de neuf mille cent treize (9.113) Parts Nouvelles, d'une valeur nominale de dix euros (EUR 10) chacune, réparties comme suit :

- Au profit de Monsieur Michaël Sebban.....9.113 Parts Nouvelles

L'Apporteur renonce expressément à la soulte d'un montant de deux euros et quarante-huit centimes (EUR 2,48) qui aurait dû lui être versée par la Société Bénéficiaire pour éviter l'existence de rompus, compte tenu de la valorisation de l'Apport.

2.2 Création des Parts Nouvelles

Dès la Date de Réalisation (telle que définie ci-après), les Parts Nouvelles seront entièrement libérées et porteront jouissance courante et seront soumises à toutes les dispositions des statuts, du pacte des titulaires

de valeurs mobilières de la Société Bénéficiaire et aux décisions des assemblées générales de la Société Bénéficiaire qui leurs seront respectivement applicables.

2.3 Propriété et jouissance

La Société Bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des Actions Apportées à compter du jour de l'approbation du Traité d'Apport par la décision collective de la Société Bénéficiaire, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'Article 3 ci-après et de l'accomplissement des formalités prévues par la loi et/ou par les statuts de la Société, et plus particulièrement la modification des articles Apports et Capital Social des statuts de la Société Bénéficiaire.

La Société Bénéficiaire aura seule le droit de percevoir, concernant les Actions Apportées, les dividendes, acomptes sur dividendes et/ou distributions de toute nature qui ont été décidés (mais non encore mis en paiement) ou seraient décidés par les associés d'IMMOBILIERE SEBBAN au titre de l'exercice en cours, du dernier exercice clos ou de tout autre exercice clos.

A compter de la Date de Réalisation, la Société Bénéficiaire sera seule habilitée, en lieu et place de l'Apporteur, à effectuer toute opération relative à la propriété des Actions Apportées. D'une manière générale, la Société Bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Actions Apportées à compter de cette date.

ARTICLE 3 CONDITIONS SUSPENSIVES

L'Apport consenti par l'Apporteur à la Société Bénéficiaire et les augmentations de capital qui en résultent seront réalisés sous réserve de la levée de la condition suspensive suivante (la « **Date de Réalisation** ») :

- ✓ l'approbation par l'associé unique de la Société Bénéficiaire de l'Apport, de son évaluation, de sa rémunération et la réalisation des augmentations de capital devant en résulter, et de la modification corrélative des statuts.

A défaut de réalisation de cette condition suspensive au plus tard le 30 septembre 2026 et sauf pour les Parties à convenir d'un commun accord de repousser cette date, le Traité d'Apport sera caduc de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 4 DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'APPORTEUR

L'Apporteur déclare et garantit à la Société Bénéficiaire, à la date de signature des présentes, les déclarations suivantes lesquelles seront réputées réitérées à la Date de Réalisation :

- (i) qu'il a la pleine capacité juridique et tous pouvoirs pour conclure et signer le Traité d'Apport, et exécuter les obligations ou bénéficier des droits qui y sont stipulés (en ce compris le transfert de la pleine propriété des Actions Apportées) ;
- (ii) qu'il a valablement signé le présent Traité d'Apport qui les engage valablement, fermement et irrévocablement dans toutes ses stipulations ;
- (iii) que ni son régime matrimonial, ni aucune stipulation de son contrat de mariage, ou pacte civil de solidarité le cas échéant, ne l'empêche, ni ne l'empêchera, d'apporter seul les Actions Apportées sous réserve de l'information et de l'intervention de son conjoint prévues à l'article « Intervention du conjoint de l'Apporteur » ci-après et qu'en cas de changement de son régime matrimonial, de liquidation de son régime matrimonial ou de dissolution de son pacte civil de solidarité, il a pris ou prendra toutes les dispositions nécessaires afin de conserver seul la pleine propriété des Actions Apportées et le droit d'en disposer ;
- (iv) qu'il n'a pas été, ni n'est actuellement en état de cessation des paiements, n'a été, ni ne fait l'objet d'aucune quelconque procédure (y compris le mandat ad hoc) relevant du Livre IV « Des difficultés des entreprises » du Code de Commerce, ni de mise en faillite personnelle, interdiction de gérer ou banqueroute, et il n'existe aucune circonstance justifiant qu'il fasse l'objet d'une telle procédure ;

- (v) qu'il est propriétaire de la pleine propriété des Actions Apportées, que ces dernières sont valablement émises, souscrites et entièrement libérées, qu'elles dépendent de la communauté de biens existant entre l'Apporteur et Madame Charlotte Sebban et qu'elles sont libres de tous nantissements, sûretés, droits de tiers, charges ou autre privilège quel qu'il soit restreignant la propriété ou la libre disposition, et le demeureront jusqu'à la Date de Réalisation ;
- (vi) que la conclusion et la signature du présent Traité d'Apport, l'exécution de ses obligations aux termes dudit Traité d'Apport ainsi que la réalisation des opérations qui y sont décrites (i) ne requièrent pas l'obtention d'une quelconque autorisation ou approbation qui n'aurait pas été obtenue à la date des présentes, ni un quelconque enregistrement, notification, dépôt ou déclaration auprès d'une quelconque autorité administrative et (ii) ne constituent pas une violation par lui d'une disposition légale ou réglementaire qui lui est applicable ou des stipulations d'un contrat ou d'un engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié et ne contreviennent à aucune décision judiciaire, administrative ou arbitrale prise à son encontre.

L'Apporteur déclare qu'il fera son affaire personnelle des conséquences fiscales le concernant au titre de l'Apport.

ARTICLE 5 DECLARATIONS ET GARANTIES DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE

La Société Bénéficiaire déclare et garantit à l'Apporteur :

- (i) qu'elle a la pleine capacité juridique et tous pouvoirs pour conclure et signer le Traité d'Apport, et exécuter les obligations ou bénéficier des droits qui y sont stipulés ;
- (ii) que la conclusion et la signature par la Société Bénéficiaire du présent Traité d'Apport, l'exécution par la Société Bénéficiaire de ses obligations aux termes dudit Traité d'Apport ainsi que la réalisation par elle des opérations qui y sont décrites ne requièrent pas l'obtention d'une quelconque autorisation ou approbation qui n'aurait pas été obtenue à la Date de Réalisation, ni un quelconque enregistrement, notification, dépôt ou déclaration auprès d'une quelconque autorité administrative ;
- (iii) que les Parts Nouvelles seront valablement émises à la Date de Réalisation en conformité avec la loi et les statuts de la Société Bénéficiaire.

ARTICLE 6 AUTRES ENGAGEMENTS DE L'APPORTEUR

L'Apporteur s'interdit, jusqu'à la Date de Réalisation, d'accomplir relativement aux Actions Apportées un quelconque acte de disposition ou tout autre acte (notamment consentir tous nantissements, sûretés, droits de tiers, charges ou autre privilège quel qu'il soit) susceptible de remettre en cause la bonne exécution au titre du Traité d'Apport.

L'Apporteur fournira, en ce qui concerne les Actions Apportées, tous concours, signatures, justifications, et accomplira toutes formalités, qui pourraient s'avérer nécessaires en vue de l'Apport et afin de rendre cet Apport opposable aux tiers.

ARTICLE 7 REGIME JURIDIQUE DE L'APPORT

L'Apport sera soumis au régime de droit de commun des apports en nature, tel que prévu par les dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 227-1 du Code de commerce.

ARTICLE 8 REGIME FISCAL DE L'APPORT

8.1 Dispositions générales

Les Parties déclarent que :

- le présent Traité d'Apport exprime l'intégralité de la rémunération de l'Apport sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts.
- l'Apport prend effet comptable et fiscal à la Date de Réalisation.

- en application des dispositions de l'article 261 C, 1°-e) du Code général des impôts, l'Apport portant sur des titres de sociétés celui-ci est exonéré de TVA.
- L'Apporteur et le représentant de la Société Bénéficiaire s'engagent, *es qualités*, à se conformer à l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en ce qui concerne les déclarations devant être établies en matière d'impôt sur les sociétés et de tous autres impôts et taxes résultant de la réalisation définitive de l'Apport.
- l'Apport sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa réalisation conformément à l'article 635, 1-5° du Code général des impôts.

Monsieur Michaël Sebban bénéficiera du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts au titre de la plus-value dégagée à l'occasion de l'apport. Le bénéfice de ce régime se fera de plein droit sans qu'il n'ait à en faire la demande.

8.2 Enregistrement

Les Parties déclarent soumettre l'Apport au régime de l'article 810, 1° du Code général des impôts. En conséquence, l'Apport sera enregistré gratuitement.

ARTICLE 9 INTERVENTION DU CONJOINT DE L'APPORTEUR

L'Apporteur déclare être marié avec Madame Charlotte Sebban (née Duwat) sous le régime de la communauté, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, régime matrimonial non modifié depuis.

Les Actions Apportées dépendant de la communauté de biens existant entre les époux Sebban, et l'Apport étant ainsi réalisé au moyen de biens communs, l'Apporteur déclare, conformément à l'article 1832-2 du Code civil, avoir averti son conjoint du présent Apport préalablement à la signature des présentes. Il est justifié de cet avertissement par l'intervention de Madame Charlotte Sebban au présent Traité d'Apport.

Intervenant aux présentes, Madame Charlotte Sebban reconnaît avoir été informée de l'Apport réalisé par son conjoint au moyen de biens communs, déclare y consentir expressément, et déclare ne pas revendiquer, ni à la date des présentes ni ultérieurement, la qualité d'associé de la Société Bénéficiaire à raison de la moitié des Parts Nouvelles émises en rémunération de l'Apport, en application de l'article 1832-2, alinéa 3, du Code civil. En conséquence, la qualité d'associé de la Société Bénéficiaire est reconnue au seul Apporteur pour la totalité des neuf mille cent treize (9.113) Parts Nouvelles.

ARTICLE 10 STIPULATIONS DIVERSES

10.1 Intégralité de l'accord

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées en préambule font partie intégrante du présent Traité d'Apport.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du présent Traité d'Apport serait déclarée nulle ou sans effet sous quelque forme et pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Traité d'Apport poursuive ses effets sans discontinuité.

10.2 Formalités légales

La Société Bénéficiaire remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales requises par le droit français en vue de rendre l'Apport et la rémunération de celui-ci opposables aux tiers.

10.3 Election de domicile

Pour l'exécution du présent Traité d'Apport ou de tout acte s'y rattachant, les Parties font election de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

10.4 Droit applicable - Compétence juridictionnelle

Le présent Traité d'Apport est exclusivement régi et interprété selon le droit français.

Tous les litiges relatifs à la validité, l'interprétation et l'exécution du présent Traité d'Apport seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce d'Aix-en-Provence.

10.5 Pouvoirs pour formalités

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original du Traité d'Apport à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité.

10.6 Signature électronique

Les Parties conviennent expressément de signer électroniquement le Traité d'Apport par l'intermédiaire de la plateforme DocuSign, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil.

Chacune des Parties reconnaît que le Traité d'Apport tel que signé par voie électronique, constitue une preuve valable permettant d'apprécier les droits, obligations et responsabilités des Parties et le consentement de leurs signataires.

* *

*

Signatures en page suivante

PAGE DE SIGNATURES

Fait à Aix-en-Provence,

30-06-2026

DocuSigned by:
Michaël SEBBAN
DBEF36FD4670408...

Monsieur Michaël Sebban

30-06-2026

Signé par :
Charlotte Sebban
1BF1C16517A943A...

Madame Charlotte Sebban

30-06-2026

DocuSigned by:
Michaël SEBBAN
DBEF36FD4670408...

GROUPE SEBBAN
Représentée par Monsieur Michaël Sebban
Gérant

30-06-2026

DocuSigned by:
Michaël SEBBAN
DBEF36FD4670408...

IMMOBILIERE SEBBAN
Représentée par Groupe Sebban, Président
Elle-même représentée par Michaël Sebban, Gérant