

9 AVENUE PARMENTIER

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros

40, rue Popincourt à Paris (75011)

RCS de Paris : 498 357 359

(la « Société »)

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU 11 AOUT 2026

L'an deux mille vingt-six,

Le onze août 2026,

A 18 heures,

Les associés de la Société se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire (ci-après l'« **Assemblée** »), au siège social de la Société.

Sont présents :

Propriétaire	Nombre de parts	Pourcentage
Monsieur Xiaozhong HUANG	75	75
Monsieur Xiaoping HUANG	25	25

Les associés présents ou représentés possédant ainsi la totalité des 100 parts, l'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée est présidée par son Gérant, Monsieur Xiaoping HUANG, associé et Gérant (le « **Président** »).

Le Président de Séance dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- les statuts de la Société ;
- le rapport de la gérance ;
- un exemplaire du traité de fusion ;
- le rapport contractuel de l'expert indépendant sur la valorisation des apports consentis par la société DANY à la Société ;
- le rapport contractuel de l'expert indépendant sur la rémunération des apports consentis par la société DANY à la Société ;
- le texte du projet de résolutions.

Le Président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de la gérance ;
- Examen et approbation du traité de fusion par absorption de la société DANY par la société 9 AVENUE PARMENTIER ; Pouvoirs au Gérant de signer le traité de fusion correspondant au nom de la Société ;
- Rapport contractuel de l'expert indépendant sur la valorisation des apports consentis par la société DANY à la Société ;
- Rapport contractuel de l'expert indépendant sur la rémunération des apports consentis par la société DANY à la Société ;
- Examen et approbation de la fusion par absorption de la société DANY par la société 9 AVENUE PARMENTIER ;
- Constatation de la réalisation de la fusion ;
- Augmentation consécutive du capital de la Société d'un montant de 940 euros ;
- Modification corrélative des statuts de la Société ;
- Pouvoir en vue des formalités.

RESOLUTION LIMINAIRE

L'Assemblée générale,

Prend acte que tous les associés sont présents,

Renonce en conséquence aux délais de convocation prévus à l'article 20 (*collectivité des associés*) des statuts.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale,

connaissance prise des principales modalités de l'opération de fusion envisagée telles que ressortant notamment du traité de fusion tel que figurant en Annexe 1 aux présentes,

- (i) approuve le traité de fusion aux termes duquel la Société absorbera la société DANY (la « **Fusion** ») ainsi que les modalités de fusion telles que relatées dans le traité de fusion (le « **Traité** »);
- (ii) donne tous pouvoirs au gérant afin de signer au nom et pour le compte de la Société le Traité de fusion ainsi que tous actes afférents à la réalisation de la Fusion qui seraient requis, et de réaliser toutes formalités subséquentes.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale,

connaissance prise :

- du Traité de fusion, établi par acte sous seing privé ce jour concomitamment aux présentes,

- du rapport de la gérance à l'assemblée générale,
- des rapports de l'expert indépendant,
- des comptes annuels de la société DANY et de la société 9 AVENUE PARMENTIER arrêtés au 31 décembre 2025,
- des rapports d'évaluation de la société DANY et la Société,

approuve

- dans toutes ses dispositions le Traité de fusion conclu entre la Société et la société DANY aux termes duquel la société DANY, en qualité de société absorbée fait apport à titre de fusion-absorption de l'intégralité des éléments d'actifs et de passifs composant son patrimoine et la transmission universelle du patrimoine à la Société avec effet ce jour.
- l'évaluation, à partir des valeurs réelles au 31 décembre 2025 des éléments d'actif apportés par la société DANY, d'un montant de 1.895.977 euros et des éléments de passif pris en charge, d'un montant de 1.245.381 euros, **soit un actif net apporté égal à de 650.596 euros**,
- la rémunération des apports effectués au titre de la fusion selon une parité d'échange arrondie à 0,94 part sociale de la société absorbante pour une part sociale de la société absorbée.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale,

Prend acte :

- de l'absence de conditions suspensives ou préalables à la Fusion,
- de l'approbation du Traité de fusion et de la Fusion par les associés de la société DANY aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des associés de la société DANY en date de ce jour préalablement aux présentes ayant décidé, en conséquence de la réalisation de la Fusion, la dissolution sans liquidation de la société absorbée sous réserve de l'adoption des présentes résolutions,

Constate en conséquence la réalisation de la fusion à l'issue de la présente assemblée générale.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

QUATRIÈME RESOLUTION

L'Assemblée générale,

Décide, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes,

d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de neuf cent quarante (940) euros, pour le porter de mille (1.000) euros à mille neuf cent quarante (1.940) euros, par création de quatre-vingt-

quatorze (94) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune qui seront directement attribuées aux associés de la société absorbée, selon la répartition suivante à raison de 0,94 parts sociales de la société absorbante pour une part de la société absorbée.

Ces parts sociales nouvelles porteront jouissance à compter de la présente assemblée générale extraordinaire des associés de la Société constatant la réalisation de la fusion.

A compter de cette date, elles seront entièrement assimilées aux parts sociales anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt en sorte que toutes les parts sociales de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit six cent cinquante mille cinq cent quatre-vingt-seize (650.596) euros) et la valeur nominale de dix (10) euros des quatre-vingt-quatorze (94) nouvelles parts qui sont créées par la Société, au titre de l'augmentation du capital susvisée, (soit neuf cent quarante (940) euros) égale en conséquence à six cent quarante-neuf mille six cent cinquante-six (649.656) euros et constitue une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

Le gérant de la Société est autorisé à :

- imputer sur la prime de fusion l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la fusion, ainsi que toutes sommes nécessaires à la reprise des engagements de la société absorbée par la Société ;
- prélever sur la prime de fusion la somme nécessaire pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après réalisation de la Fusion ;
- prélever sur la prime de fusion tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

CINQUIÈME RESOLUTION

L'Assemblée générale,

décide, en conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, de modifier comme suit les articles des statuts relatifs aux apports et au capital social :

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est ajouté à cet article les paragraphes suivants :

« Aux termes d'un traité de fusion en date du 11 août 2026, approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des associés le 11 août 2026, la société DANY, société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est Mr Huang, 1, rue des Pommiers à Vincennes (94300), immatriculée au R.C.S de Créteil sous le numéro 491 440 467), a fait apport, à titre de fusion, à la Société, de la totalité de son actif moyennant la prise en charge de son passif. L'actif net apporté s'est élevé à six cent cinquante mille cinq cent quatre-vingt-seize (650.596) euros. Cet apport à titre de fusion-absorption a été rémunéré par une augmentation de capital d'un montant de neuf cent quarante (940) euros.

La fusion a dégagé une prime de fusion d'un montant de six cent quarante-neuf mille six cent cinquante-six (649.656) euros. »

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Cet article est désormais écrit comme suit :

« Le capital social est fixé à la somme de mille neuf cent quarante (1.940) euros divisé en cent quatre-vingt-quatorze (194) parts sociales d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune, entièrement libérées et de même catégorie, numérotées de 1 à 194 et attribuées aux associés au prorata de leurs droits comme suit :

Associé	Parts		
	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
XiaoZhong HUANG	75 Numérotées 1 à 60 et 81 à 95		
XiaoPing HUANG	44 Numérotées de 61 à 80 et de 96 à 119		
Dian Dian CAO épouse HUANG	55 Numérotées de 120 à 174	20 numérotées de 175 à 194	
Dany HUANG	20		20 numérotées de 175 à 194

Liste des associés mariés sous le régime de la communauté n'ayant pas effectué ensemble leur apport :

- ✓ Monsieur XiaoZhong HUANG, conjoint commun en biens de Madame Dian Dian CAO, à concurrence de 75 parts en pleine propriété correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 60 et 81 à 95.
- ✓ Madame Dian Dian CAO épouse HUANG conjointe commun en biens de Monsieur XiaoZhong HUANG à concurrence de 55 parts en pleine propriété correspondant à des apports, numérotées de 120 à 174 et 20 parts en usufruit numérotées de 175 à 194.

Décide de procéder à la refonte complète des statuts afin de les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires et incluant les droits et obligations des parts démembrées conformément à l'annexe 2.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

SIXIEME RÉOLUTION

L'Assemblée générale,

Donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal afin d'accomplir toutes les formalités qu'il appartiendra.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le Gérant et les associés.

Monsieur Xiaoping HUANG Associé et gérant	Monsieur Xiaozhong HUANG Associé
<i>Signature</i> Signé par : <i>Xiaoping HUANG</i> 1C5F9F304F06444...	<i>Signature</i> Signé par : <i>[Signature]</i> A0DC4DC25377419...

Ce document a été signé avec le processus de signature électronique Docusign, conformément à l'article 1367 du Code civil.

ANNEXE 1 – TRAITE DE FUSION

TRAITE DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1/ La société « 9 AVENUE PARMENTIER »

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros,
Dont le siège social est 40, rue Popincourt à Paris (75011),
Immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 498 357 359,
Représentée par son Gérant, Monsieur Xiaoping HUANG,

Ci-après également désignée par la « **Société Absorbante** »

D'une part,

ET

2/ La société « DANY »

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros,
Dont le siège social est Mr Huang, 1, rue des Pommiers à Vincennes (94300)
Immatriculée au R.C.S de Créteil sous le numéro 491 440 467,
Représentée par son Gérant, Madame Dian Dian CAO épouse HUANG,

Ci-après également désignée la « **Société Absorbée** »

D'autre part,

TABLE DES MATIERES

1.	PRESENTATION DE LA SOCIETE DANY, SOCIETE ABSORBEE.....	3
2.	PRESENTATION DE LA SOCIETE 9 AVENUE PARMENTIER, SOCIETE ABSORBANTE.....	4
3.	DECLARATIONS COMMUNES DES SOCIETES ABSORBANTE ET ABSORBEE	5
4.	LIEN EN CAPITAL ET DIRIGEANTS COMMUNS.....	5
5.	MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION	5
6.	COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION	5
7.	REGIME FISCAL	6
8.	METHODE D'EVALUATION UTILISEE.....	6
9.	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE CLOS	6
10.	EXPERT INDEPENDANT.....	6
11.	NON EXERCICE D'UN DROIT DE PREEMPTION QUELCONQUE DE LA PART DE LA VILLE DE PANTIN	6
12.	APPROBATION DE LA FUSION PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES DE LA SOCIETE ABSORBEE ET DE LA DISSOLUTION ANTICIPEE DE LA SOCIETE EN RESULTANT SANS LIQUIDATION AVEC TRANSMISSION UNIVERSELLE DU PATRIMOINE	7
13.	APPROBATION DE LA FUSION PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES DE LA SOCIETE ABSORBANTE ET L'AUGMENTATION DE CAPITAL EN RESULTANT.....	7
 ARTICLE 1. PREMIERE PARTIE : APPORT FUSION PAR LA SOCIETE DANY A LA SOCIETE 9 AVENUE PARMENTIER 8		
ARTICLE 2.	DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF A TRANSMETTRE	8
2.1.	<i>Actif apporté.....</i>	8
2.2.	<i>Passif transmis.....</i>	9
2.3.	<i>Actif net apporté</i>	10
2.4.	<i>Engagements hors bilan.....</i>	10
2.5.	<i>Origine de propriété</i>	10
2.6.	<i>Enonciation des baux.....</i>	10
ARTICLE 3.	DATE D'EFFET - PROPRIETE - JOUISSANCE.....	10
ARTICLE 4.	CONDITIONS DE LA FUSION	11
4.1.	<i>En ce qui concerne la Société Absorbante</i>	11
4.2.	<i>En ce qui concerne la Société Absorbée.....</i>	12
ARTICLE 5.	REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES - AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE - DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE.....	13
5.1.	AUGMENTATION DE CAPITAL	13
ARTICLE 6.	DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE	14
ARTICLE 7.	DECLARATIONS.....	14
7.1.	<i>Le représentant de la Société Absorbée déclare :.....</i>	14
7.2.	<i>Le représentant de la Société Absorbante déclare :.....</i>	15
ARTICLE 8.	REGIME FISCAL	15
8.1.	<i>Dispositions générales.....</i>	15
8.2.	<i>Imposition immédiate des résultats et des plus-values.....</i>	15
8.3.	<i>Obligations déclaratives.....</i>	16
8.4.	<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	17
8.5.	<i>Droits d'enregistrement et publicité foncière.....</i>	17
ARTICLE 9.	DISPOSITIONS DIVERSES.....	18
9.1.	<i>Formalités.....</i>	18
9.2.	<i>Désistement.....</i>	18
9.3.	<i>Remise de Titres</i>	18
9.4.	<i>Frais.....</i>	18

9.5.	<i>Election de domicile</i>	18
9.6.	<i>Pouvoirs</i>	18
9.7.	<i>AFFIRMATION DE SINCERITE</i>	19
ARTICLE 10.	ANNEXES	19
ARTICLE 11.	INTERVENTIONS ET SIGNATURE ELECTRONIQUE	19

Il a été, en vue de la fusion entre la société DANY et la société 9 AVENUE PARMENTIER, par voie d'absorption de la première par la seconde arrêté les conventions qui suivent réglant ladite fusion.

PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES SOCIETES PARTIES A LA FUSION

1. Présentation de la société DANY, Société Absorbée

La société DANY a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts, en France et à l'étranger :

- L'achat, la construction, la location, l'administration, la promotion, la mise en valeur, la vente de tous immeubles ou parties d'immeubles,
- L'acquisition et la propriété de tous biens et droits immobiliers, leur exploitation par voie de location ou autrement et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet principal sus indiqué.

La durée de la société DANY a été fixée à 99 années et expire le 8 août 2105.

Le capital s'élève actuellement à la somme de mille (1.000) euros. Il est divisé en CENT (100) parts sociales de dix (10) euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

Lesdites parts sociales sont détenues comme suit :

Propriétaire	Nombre de parts sociales			Pourcentage droits de vote
	<i>Usufruit</i>	<i>Nue-propriété</i>	<i>Pleine propriété</i>	
Madame Dian Dian CAO épouse HUANG	21		59	59%
Monsieur Dany HUANG		21		21%
Monsieur Xiaoping HUANG			20	20%

Aux termes d'un acte authentique en date du 29 juillet 2020, il a été procédé à la donation-partage conjonctive de la nue-propriété de vingt-et-une parts de la société DANY détenues par Madame Dian Dian CAO au profit de Monsieur Dany HUANG.

Pour les besoins des présentes, il est rappelé qu'aux termes de la donation-partage du 29 juillet 2020, conformément aux dispositions de l'article 1057 du code civil, la donation faite à Monsieur Dany HUANG a été faite sous la condition que celui-ci transmette, à son décès, pour le cas où celui-ci ne

laisserait aucun descendant vivant ou représenté, et s’il n’a pas disposé des biens reçus aux termes de la donation-partage, les biens donnés et ci-dessus désignés, à sa sœur, Madame Lucie HUANG, second gratifié.

La société est une société fiscalement transparente n’ayant pas opté pour l’impôt sur les sociétés.

Madame Dian Dian CAO épouse HUANG est gérante de la société DANY.

La société DANY a été valorisée à un montant de **650.596 euros** conformément au rapport d’évaluation effectué par le cabinet TIMIOS en date du 30 juin 2026 sur la base des comptes clos le 31 décembre 2025 de la Société Absorbée annexés à l’**Annexe 1** prenant en considération la distribution de dividendes intervenue lors de l’assemblée générale annuelle de la Société Absorbée d’approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 en date du 15 juin 2026.

Il est précisé que pour la valorisation de la Société Absorbée le bien immobilier a fait l’objet d’une valorisation par un expert immobilier en date du 24 mars 2025 par la société L.A.N.D-IMMO à Aubervilliers (RCS 481 932 317).

2. Présentation de la société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante

La société 9 AVENUE PARMENTIER a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts, en France et à l'Etranger :

- L’achat, la construction, la location, l’administration, la promotion, la mise en valeur, la vente de tous immeubles ou parties d’immeubles,
- L’acquisition et la propriété de tous biens et droits immobiliers, leur exploitation par voie de location ou autrement et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l’objet principal sus indiqué.

La durée de la société 9 AVENUE PARMENTIER a été fixée à 99 années et expire le 6 juin 2106.

Le capital s'élève actuellement à la somme de mille (1.000) euros. Il est divisé en CENT (100) parts sociales de dix (10) euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

Lesdites parts sociales sont détenues comme suit :

Propriétaire	Nombre de parts	Pourcentage
Monsieur Xiaozhong HUANG	75	75%
Monsieur Xiaoping HUANG	25	25%

La société est une société fiscalement transparente n’ayant pas opté pour l’impôt sur les sociétés.

Monsieur Xiaoping HUANG est gérant de la société 9 AVENUE PARMENTIER.

La société 9 AVENUE PARMENTIER a été valorisée à un montant de **705.457 euros** conformément au rapport d’évaluation effectué par le cabinet TIMIOS en date du 30 juin 2026 sur la base des comptes clos le 31 décembre 2025 de la Société Absorbante annexés à l’**Annexe 2** ce, après distribution de dividendes intervenue lors de l’assemblée générale annuelle d’approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 de la Société Absorbante en date du 15 juin 2026.

Il est précisé que pour la valorisation de la Société Absorbante le bien immobilier a fait l'objet d'une valorisation par un expert immobilier en date du 24 mars 2025 par la société L.A.N.D-IMMO à Aubervilliers (RCS 481 932 317).

3. Déclarations communes des Sociétés Absorbante et Absorbée

Les représentants des Société Absorbée et Absorbante déclarent :

- ne pas faire publiquement appel à l'épargne ;
- ne pas avoir émis de part bénéficiaire ou d'obligation ;
- ne pas avoir émis de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.

4. Lien en capital et dirigeants communs

Les sociétés n'ont aucun lien en capital.

Monsieur Xiaoping HUANG détient 20 % de la société DANY en pleine propriété et 25% de la société 9 AVENUE PARMENTIER en pleine propriété.

Madame Dian Dian CAO épouse HUANG, gérante de la SCI DANY est l'épouse de Monsieur Xiazhong HUANG, également associé de la SCI 9 avenue Parmentier. Elle détient la pleine propriété de 59% du capital social de la société Absorbée ainsi que l'usufruit de 21 % du capital social de la société Absorbée.

5. Motifs et buts de la fusion

La présente fusion constitue une opération de restructuration interne du patrimoine privé et professionnel de la famille HUANG destinée à permettre une simplification des structures actuelles.

Les différents intervenants font partie du même groupe familial et ont travaillé ensemble pendant plus de 20 ans. Ils ont émis le souhait de tout mettre en œuvre pour anticiper et faciliter la transmission du groupe de sociétés à leurs héritiers.

La fusion-absorption de la société DANY par la société 9 AVENUE PARMENTIER s'inscrit directement dans ce projet de structuration du groupe ayant débuté il y a quelques années.

6. Comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération

En ce qui concerne la Société Absorbée, elle clôture son exercice social au 31 décembre, son dernier exercice social ayant ainsi pris fin le 31 décembre 2025.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante, ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés en date du 15 juin 2026.

De convention entre la Société Absorbée et la Société Absorbante, les comptes clos le 31 décembre 2025 des Sociétés ont été utilisés pour établir les conditions de l'opération, lesquels ont été établis selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que les comptes annuels de chacune desdites sociétés.

Les comptes de la société DANY, Société Absorbée, arrêtés au 31 décembre 2025 ont été approuvés par les associés lors de l'assemblée générale du 15 juin 2026.

7. Régime fiscal

La Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent qu'elles sont transparentes fiscalement et n'ont pas opté à l'impôt sur les sociétés.

8. Méthode d'évaluation utilisée

Les sociétés participant à la fusion étant sous contrôle distinct, et la fusion réalisée à l'endroit, les éléments d'actif et de passif sont apportés, conformément à la réglementation (PCG art. 710-1 et 720-1), pour leur valeur réelle au 31 décembre 2025 corrigée des distributions de dividendes intervenue le 15 juin 2026.

Un tableau annexé aux présentes expose la parité d'échange entre les titres des Sociétés absorbante et absorbée et la rémunération octroyée aux associés de la Société Absorbée (**Annexe 3**).

9. Evènements significatifs depuis la fin du dernier exercice clos

Aux termes des décisions des associés en date du 15 juin 2026, il a été procédé à une distribution de dividendes de la Société Absorbée d'un montant de 178.905 euros.

10. Expert indépendant

Les sociétés civiles ne sont pas soumises à l'obligation de désigner un commissaire à la fusion ou aux apports prévu par l'article R. 236-10 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement.

Toutefois, eu égard la complexité de l'opération et le contexte familial, les associés des sociétés intéressées à la fusion ont désigné volontairement la société **EXPERTISE CONSEILS SOLUTIONS**, représentée par Monsieur Benoit LOUBON, domiciliée au 116, rue des Eaux Bonnes à Serres-Castet (64121) en qualité d'expert indépendant aux fins d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature effectués par la Société Absorbée dans le cadre de la fusion, ainsi que le mode d'évaluation des apports et les raisons pour lesquelles il a été retenu, et de vérifier que les valeurs relatives attribuées à la société absorbante et à la société absorbée sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable.

Copies des rapports contractuels de l'expert indépendant sont annexés aux présentes (**Annexe 4**).

Il est précisé que cette désignation volontaire n'entraîne pas l'application du formalisme notamment prévu aux articles L. 236-6, R. 236-2, R. 236-3, L.236-10 et L. 236-15 du code de commerce en matière de fusion.

11. Non exercice d'un droit de préemption quelconque de la part de la ville de Pantin

Aux termes d'un courriel en date du 10 juin 2026, il a été indiqué que la collectivité a statué sur une non-préemption du bien décrit dans le formulaire de DIA enregistré en mairie le 9 mai 2026 sous le numéro DIA 093055 26 B0294.

12. Approbation de la fusion par l'assemblée générale des associés de la Société Absorbée et de la dissolution anticipée de la société en résultant sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine

Aux termes des décisions des associés de la Société Absorbée en date de ce jour, les associés ont approuvé :

- le présent traité de fusion et donné tous pouvoirs au gérant aux fins de signer le traité de fusion,
- la dissolution anticipée, sans liquidation de la Société Absorbée et
- la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante.

13. Approbation de la fusion par l'assemblée générale des associés de la Société Absorbante et l'augmentation de capital en résultant

Aux termes des décisions des associés de la Société Absorbante en date de ce jour, les associés ont approuvé :

- le présent traité de fusion et donné tous pouvoirs au gérant aux fins de signer le traité de fusion,
- la valeur des apports,
- la constatation de la réalisation de la fusion, et
- l'augmentation de capital de la Société Absorbante résultant de la fusion.

Il est pris acte de :

- l'absence de conditions suspensives ou préalables à la présente opération de fusion,
- l'absence de textes pour les sociétés civiles rendant obligatoire le dépôt au greffe du tribunal de commerce du projet de traité de fusion contrairement à l'article L. 236-6 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement,
- l'absence de textes pour les sociétés civiles rendant obligatoire la publication du traité de fusion contrairement aux articles R. 236-2 et R. 236-3 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement,
- l'absence de textes pour les sociétés civiles rendant obligatoires la désignation d'un commissaire à la fusion et d'un commissaire aux apports contrairement à l'article R. 236-10 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement, et
- l'absence de droit d'opposition des créanciers pour les sociétés civiles contrairement à l'article L. 236-15 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement,

Et, cela exposé, il est passé aux conventions ci-après relatives aux apports faits à titre de fusion par la société DANY à la société 9 AVENUE PARMENTIER.

Les conventions seront divisées en huit parties, savoir :

- la première, relative à l'apport-fusion effectué par la société DANY, Société Absorbée, à la société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante ;
- la deuxième, relative à la propriété et à l'entrée en jouissance ;
- la troisième, relative aux charges et conditions de l'apport-fusion ;
- la quatrième, relative à la rémunération de cet apport-fusion ;
- la cinquième, relative aux déclarations des sociétés participantes ;
- la sixième, relative au régime fiscal ;
- la septième, relative aux dispositions diverses.

CECI EXPOSE, LES PARTIES SOUSSIGNEES ONT ETABLI COMME SUIV LE PROJET DE FUSION :

ARTICLE 1. PREMIERE PARTIE : APPORT FUSION PAR LA SOCIETE DANY A LA SOCIETE 9 AVENUE PARMENTIER

Madame Dian Dian CAO épouse HUANG, agissant au nom et pour le compte de la société DANY en vue de la fusion-absorption à intervenir, fait apport ès-qualité, sous les garanties ordinaires et de droit, à la société 9 AVENUE PARMENTIER, ce qui est accepté au nom et pour le compte de cette dernière par Monsieur Xiaoping HUANG, agissant pour le compte de la société 9 AVENUE PARMENTIER, de la toute propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de la société DANY, avec les résultats actif et passif des opérations faites avec effet à compter de la Date de Réalisation.

Ainsi, la fusion aura les conséquences suivantes :

- (i) Le patrimoine de la société DANY sera intégralement dévolu à la société 9 AVENUE PARMENTIER dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation définitive de la fusion ; il comprendra tous les éléments d'actifs, biens, droits et valeurs appartenant à la Société Absorbée à la Date de Réalisation de la fusion, ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de la Société Absorbée à cette même date.
- (ii) La société 9 AVENUE PARMENTIER deviendra débitrice des créanciers de la société DANY au lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

ARTICLE 2. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF A TRANSMETTRE

2.1. Actif apporté

L'actif apporté comprenait, à la date du 31 décembre 2025 corrigé de la distribution de dividendes intervenue le 15 juin 2026 sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés évalués à la valeur réelle d'apport.

Poste	Montant (€)
Immeuble — valeur vénale	1 800 000
Droit au bail (compte 206) — neutralisé	0
Créances et disponibilités	95 977
Total actif apporté	1 895 977

D'une manière générale, l'apport à titre de fusion par la société DANY à la société 9 AVENUE PARMENTIER comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessus désignés, ceux qui en sont la représentation à ce jour, comme aussi au jour de la Date de Réalisation, sans aucune exception ni réserve.

2.2.Passif transmis

2.2.1 Détail des éléments de passif transmis

La Société Absorbante prendra en charge et acquittera au lieu et place de la Société Absorbée la totalité du passif de cette dernière dont le montant au 30 juin 2026 est ci-après indiqué.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Sous réserve des justifications prévues à l'alinéa qui précède, le passif de la Société Absorbée, au 30 juin 2026 ressort à :

Comptes courants d'associés (après distribution du résultat 2025)	1 122 346 euros
Autres dettes	123 035 euros
Total	1.245.381 euros

Répartis comme suit :

Dépôts et cautionnements reçus	48.246 euros
BE FIRT JUGYLEE	12.840 euros
DG REPU 05/2023	965 euros
DG LULU H	24.000 euros
Mobilier professionnel	19.800 euros
D-Power France DG LOT3	8.400 euros
D-Power France lot 2	3.825 euros
Comptes courants associés : - Dian Dian CAO épouse HUANG - Xiao Ping HUANG	1.122.345,72 euros : - 764.481,57 euros - 357.864,15 euros
Dettes fiscales et sociales	4.000 euros
Autres dettes (Be Fist Jubylee)	960 euros
TOTAL	1.245.381 euros

Le représentant de la Société Absorbée certifie :

- que le chiffre total ci-dessus mentionné du passif de la Société Absorbée au 30 juin 2026 et le détail de ce passif, sont exacts et sincères,
- qu'il n'existait, dans la Société Absorbée, à la date susvisée du 30 juin 2026, aucun passif non comptabilisé ou engagement hors bilan autres que ceux rappelés ci-après,
- plus spécialement que la Société Absorbée est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraites,
- et que toutes les déclarations requises par les lois et règlements en vigueur ont été faites régulièrement en temps utile.

2.3. Actif net apporté

Les éléments d'actifs sont évalués au 30 juin 2026 à **1.895.977 euros**.

Le passif pris en charge à la même date s'élève à **1.245.381 euros**.

Ainsi l'actif net apporté s'élève ainsi à la somme totale de **650.596 euros**.

2.4. Engagements hors bilan

La Société Absorbante reprendra, le cas échéant, tous les engagements hors bilan de la Société Absorbée.

La Société Absorbante sera substituée à la Société Absorbée dans le bénéfice ou les obligations résultant ou pouvant résulter de tels engagements et chacune des Sociétés s'engage à faire tout ce qui sera nécessaire à cet effet.

Il en sera de même en ce qui concerne tout engagement donné ou reçu depuis le 1^{er} janvier 2026.

2.5. Origine de propriété

L'origine de propriété des biens immobiliers apportés sera relatée dans l'acte de dépôt du présent acte au rang des minutes de Maître Marie-Laurence LEGUES, notaire associée de la SCP MARIE LAURENCE LEGUES et Marion PAGES-ROBERT.

Le bien immobilier détenu par la Société Absorbée au 37 rue Cartier Bresson à Pantin (93500), également accessible par le 57-59 rue Denis Papin à Pantin (93500), est apporté à la société 9 AVENUE PARMENTIER à titre de fusion absorption.

2.6. Enonciation des baux

Une liste contenant les baux avec les principales caractéristiques est annexée aux présentes en **Annexe 5**.

ARTICLE 3. DATE D'EFFET - PROPRIETE - JOUISSANCE

La société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante sera propriétaire et prendra possession des biens et droits apportés, à titre de fusion, à compter du jour de la réalisation définitive de cette

dernière, soit à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante appelée à se prononcer sur la fusion (la « **Date de Réalisation** ») et l'augmentation de capital en résultant.

Jusqu'audit jour, la société DANY, Société Absorbée, continuera de gérer, avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs sociaux.

Toutefois, elle ne prendra aucun engagement important susceptible d'affecter ces biens et droits sans l'accord préalable de la société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante.

La société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, obligations et engagements divers de la société DANY, Société Absorbée.

Jusqu'à la Date de Réalisation, la société DANY continuera de gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs sociaux.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont à la société 9 AVENUE PARMENTIER, ladite société 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 à la Date de Réalisation.

A cet égard, le représentant de la Société Absorbée déclare qu'il n'a été fait depuis le 31 décembre 2025 (et il s'engage à ne faire entre la date de la signature des présentes et celle de la réalisation définitive des apports) aucune opération autre que les opérations de gestion courante exception faite de la distribution de dividendes sus mentionnée en date du 15 juin 2026.

En particulier, le représentant de la Société Absorbée déclare qu'il n'a été pris, depuis la date du 31 décembre 2025 (et qu'il ne sera pris jusqu'à la réalisation définitive de la fusion objet des présentes) aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif et qu'il n'a été procédé, depuis ladite date du 31 décembre 2025 (et qu'il ne sera procédé jusqu'à la Date de Réalisation) à aucune création de passif en dehors du passif commercial courant exception faite de la distribution de dividendes sus mentionnée en date du 15 juin 2026.

ARTICLE 4. CONDITIONS DE LA FUSION

4.1. En ce qui concerne la Société Absorbante

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le représentant de la Société Absorbante oblige celle-ci à accomplir et exécuter, savoir :

- (i) La Société Absorbante prendra les biens et droits à elle apporté, avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, et ce compris notamment les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.
- (ii) Elle exécutera tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques, y compris les branchements téléphoniques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment,

comme la Société Absorbée aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de la Société Absorbée.

- (iii) La Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la Société Absorbée.
- (iv) La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport-fusion.
- (v) La Société Absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens et droits apportés, et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- (vi) La Société Absorbante aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.
- (vii) La Société Absorbante sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de la Société Absorbée, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions.
- (viii) La Société Absorbante n'a aucun salarié.
- (ix) La Société Absorbante prendra les biens immobiliers à elle apportés dans l'état où ils existeront lors de la prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre la société absorbée, notamment en ce qui concerne, soit l'état des immeubles dépendant des biens apportés et les vices de toute nature, apparents ou cachés, soit enfin la désignation ou les contenances indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence en contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de la Société absorbante.
- (x) La Société Absorbante souffrira les servitudes passives, grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Société Absorbée et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le représentant de la Société Absorbée déclare que ladite société n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens apportés et qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sauf celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et de tous titres et pièces, lois et décrets en vigueur.

4.2. En ce qui concerne la Société Absorbée

- (i) Les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

- (ii) Le représentant de la Société Absorbée s'oblige, ès-qualité, à fournir à la Société Absorbante tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.
- (iii) Il s'oblige, notamment, et oblige la société qu'il représente, à faire établir, à première réquisition de la Société Absorbante tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.
- (iv) Le représentant de la Société Absorbée, ès-qualité, oblige celle-ci à remettre et à livrer à la Société Absorbante aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.
- (v) Le représentant de la Société Absorbée oblige cette dernière à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la Société Absorbante d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à la Société Absorbée.
- (vi) A cet égard, le représentant de la Société Absorbée déclare que ladite société n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens apportés et qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sauf celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et de tous titres et pièces, lois et décrets en vigueur.

ARTICLE 5. REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES - AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE - DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

5.1. Augmentation de capital

La Société Absorbante procédera donc à une augmentation de son capital social d'un montant de neuf cent quarante (940) euros, pour le porter de mille (1.000) euros à mille neuf cent quarante (1.940) euros, par création de quatre-vingt-quatorze (94) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune qui seront directement attribuées aux associés de la Société absorbée, selon la répartition suivante à raison de 0,94 parts sociales de la Société Absorbante pour une part de la Société absorbée:

Ces parts sociales nouvelles porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation.

A compter de cette date, elles seront entièrement assimilées aux parts sociales anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt en sorte que toutes les parts sociales de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

Prime de Fusion

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit six cent cinquante mille cinq cent quatre-vingt-seize (650.596) euros) et la valeur nominale de dix euros des quatre-vingt-quatorze (94) nouvelles parts qui sont créées par la Société Absorbante, au titre de l'augmentation du capital susvisée, (soit neuf cent quarante (940) euros) égale en conséquence à **six cent quarante-neuf mille six cent cinquante-six (649.656) euros** et constitue une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

Il est précisé qu'il sera proposé aux associés de la Société Absorbante appelée à statuer sur la fusion, d'autoriser le gérant de la Société Absorbante (avec faculté de subdélégation) à :

- imputer sur la prime de fusion l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la fusion, ainsi que toutes sommes nécessaires à la reprise des engagements de la Société absorbée par la Société Absorbante ;
- prélever sur la prime de fusion tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés.

ARTICLE 6. DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

La société DANY sera dissoute par anticipation et de plein droit, par le seul fait de la fusion et à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

Le passif de la Société Absorbée sera entièrement pris en charge par la Société Absorbante.

La dissolution de la société DANY ne sera suivie d'aucune opération de liquidation de cette société.

ARTICLE 7. DECLARATIONS

7.1. Le représentant de la Société Absorbée déclare :

7.1.1. Sur la Société Absorbée elle-même

- Qu'elle n'est pas actuellement et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire, de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, de redressement ou de liquidation judiciaires, qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- Qu'elle n'a contracté avec un tiers quelconque aucune interdiction de commerce, sous quelque forme que ce soit, ni aucune clause de non-concurrence ;
- Qu'il n'existe aucun engagement financier ou autre, de nature à modifier les valeurs retenues pour la présente fusion ;
- Que depuis le 1^{er} janvier 2026, il n'a été :
 - Fait aucune opération autre que les opérations de gestion courante,
 - Pris aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif,
 - Procédé à aucune création de passif en dehors du passif commercial courant.

7.1.2. Sur les biens apportés

- Que le patrimoine de la Société Absorbée n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation ;
- Que les éléments de l'actif apporté, au titre de la fusion, notamment les divers éléments corporels ou incorporels compris dans les apports, ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur, hypothèque, nantissement, warrant, ou gage quelconque conformément à l'état des inscriptions figurant en annexe (**ANNEXE 6**), et que lesdits éléments sont de libre disposition entre les mains de la Société Absorbée,

sous réserve de l'accomplissement des formalités nécessaires pour la régularité de leur mutation.

7.2. Le représentant de la Société Absorbante déclare :

- Que la Société Absorbante 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 de fusion ;
- que les parts sociales de la Société Absorbante qui seront émises en rémunération de l'apport-fusion le seront comme suit :
 - en pleine propriété pour l'apport effectué par un associé de la Société Absorbée titulaire de parts en pleine propriété,
 - en usufruit pour le montant de l'apport effectué par un associé de la Société Absorbée titulaire de parts détenues en usufruit et,
 - en nue-propriété pour le montant de l'apport effectué par un associé de la Société Absorbée titulaire de parts détenues en nue-propriété ;

qu'elles seront libres de toute restriction, sûretés, options, gage, nantissement, privilège ou droit quelconque susceptible de restreindre le droit de propriété desdites parts sociales.

ARTICLE 8. REGIME FISCAL

8.1. Dispositions générales

Les représentants de la Société Absorbante et de la Société Absorbée, ainsi que les associés intervenant aux présentes, déclarent avoir été pleinement informés des conséquences fiscales de l'opération de fusion.

Ils s'engagent à se conformer à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne :

- (i) les obligations déclaratives ;
- (ii) le paiement de tous impôts, droits et taxes résultant de la réalisation définitive des apports effectués dans le cadre de la présente fusion.

8.2. Imposition immédiate des résultats et des plus-values

Les Parties prennent acte que la fusion d'une société civile relevant de l'impôt sur le revenu est assimilée, sur le plan fiscal, à une cessation d'entreprise, au sens des articles 201 et 202 du Code général des impôts.

En conséquence, cette opération entraîne :

- (i) l'imposition immédiate des bénéfices non encore taxés ;
- (ii) ainsi que la taxation des plus-values latentes afférentes aux éléments d'actif transmis.

Sont notamment compris dans les éléments immédiatement imposables :

- (i) les bénéfices d'exploitation réalisés depuis la clôture du dernier exercice imposé jusqu'à la date de réalisation de la fusion ;
- (ii) les bénéfices en sursis d'imposition (notamment provisions devenues sans objet, plus-values à court terme dont l'imposition était différée, créances acquises non encore encaissées) ;
- (iii) les plus-values ou moins-values afférentes aux éléments de l'actif immobilisé, résultant de leur transmission dans le cadre de la fusion.

Lorsque la société absorbée détient des immeubles, les parties reconnaissent que leur transmission est susceptible de relever du régime des plus-values immobilières des particuliers, conformément aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts.

Ainsi, en matière d'impôt sur le revenu, la plus-value immobilière est diminuée d'un abattement pour durée de détention déterminé comme suit : aucun abattement n'est applicable jusqu'à l'expiration de la cinquième année de détention ; il est ensuite égal à 6 % par année de détention de la sixième à la vingt-et-unième année, puis à 4 % au titre de la vingt-deuxième année. Il en résulte une exonération totale d'impôt sur le revenu à l'issue d'une durée de détention de vingt-deux ans.

S'agissant des prélèvements sociaux, assis sur la même plus-value, les modalités d'abattement diffèrent. Aucun abattement n'est applicable jusqu'à l'expiration de la cinquième année de détention ; il est ensuite fixé à 1,65 % par année de détention de la sixième à la vingt-et-unième année, à 1,60 % au titre de la vingt-deuxième année, puis à 9 % par année de détention au-delà de cette durée. Ce mécanisme conduit à une exonération totale de prélèvements sociaux à l'issue d'une durée de détention de trente ans.

La plus-value ainsi déterminée est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et, le cas échéant, à la taxe sur les plus-values excédant 50 000 €.

Ces impositions sont établies directement au nom des associés, à proportion de leurs droits dans la Société Absorbée.

8.3. Obligations déclaratives

Conformément aux articles 201 et 202 du Code général des impôts et aux dispositions applicables en cas de cession ou cessation d'activité, la Société Absorbée s'engage à aviser l'administration fiscale de la cessation de son activité et de la réalisation de la fusion dans les délais légaux, et à souscrire, dans un délai de soixante (60) jours à compter de la Date de Réalisation, la déclaration de résultats de cessation faisant apparaître l'ensemble des éléments imposables, y compris, le cas échéant, les bénéfices d'exploitation, plus-values de cessation, provisions devenues sans objet, créances acquises et charges engagées non encore dénouées.

La Société Absorbante procédera, pour sa part, à l'enregistrement, auprès de l'administration fiscale compétente, du procès-verbal constatant la réalisation définitive de la fusion et la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée, dans le délai légal d'un (1) mois à compter de cette décision.

Chaque Associé de la Société Absorbée demeure personnellement tenu de déclarer, dans sa propre déclaration de revenus, la quote-part des revenus, bénéfices et plus-values lui revenant du fait de l'opération de fusion, tels qu'ils résultent notamment de la déclaration de résultats de cessation de la Société Absorbée, et de supporter l'impôt correspondant, conformément aux articles 201 et 202 du

Code général des impôts et aux règles applicables aux sociétés relevant du régime fiscal des sociétés de personnes.

8.4. Taxe sur la valeur ajoutée

Les Parties constatent que la présente opération de fusion emporte transmission universelle, au profit de la Société Absorbante, de l'ensemble des éléments d'actif et de passif composant le patrimoine de la Société Absorbée.

Elles déclarent toutefois que leurs activités relèvent de la simple gestion d'un patrimoine immobilier donné en location nue exonérée de taxe sur la valeur ajoutée, sans option à ladite taxe, de sorte qu'elles ne doivent pas être considérées comme redevables de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de ces opérations, au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts.

En conséquence, les Parties conviennent que la présente fusion n'entre pas dans le champ d'application du dispositif de dispense de taxe sur la valeur ajoutée prévu par cet article, sans préjudice, le cas échéant, des règles de TVA applicables à d'autres opérations distinctes.

8.5. Droits d'enregistrement et publicité foncière

Les Parties rappellent que la présente fusion, bien que constituant une transmission universelle de patrimoine, n'entre pas dans le champ du régime de faveur des fusions prévu à l'article 816 du Code général des impôts, ce dernier étant réservé aux opérations auxquelles participent exclusivement des personnes morales ou organismes passibles de l'impôt sur les sociétés.

En tant qu'opération réalisée entre deux sociétés civiles immobilières relevant de l'impôt sur le revenu, la fusion est, sur le plan des droits d'enregistrement, analysée comme une opération d'apports : les apports purs et simples réalisés dans ce cadre sont, en principe, enregistrés gratuitement conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts.

À cet égard, il est rappelé que les apports de biens ou droits immobiliers effectués au profit d'une société civile immobilière relevant de l'impôt sur le revenu sont enregistrés gratuitement, qu'ils soient réalisés lors de la constitution de la société ou au cours de son existence.

La présente opération demeurera toutefois soumise :

- (i) à la formalité de l'enregistrement, qui devra être accomplie dans le mois de la Date de Réalisation (Code général des impôts, Article 635) ;
- (ii) à la formalité fusionnée de la publicité foncière, pour les immeubles et droits immobiliers compris dans l'opération, dans les mêmes délais (Code général des impôts, Article 647) ;
- (iii) au paiement de la contribution de sécurité immobilière, liquidée au taux de 0,10 % sur la valeur des biens immobiliers transmis, avec application du minimum légal, et ce quel que soit le caractère pur et simple ou non des apports.

Les Parties conviennent que les frais, droits et taxes afférents aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière, et notamment la contribution de sécurité immobilière, seront supportés par la Société Absorbante, sauf convention contraire expresse entre elles. Elles reconnaissent avoir été pleinement informées de ce régime fiscal et en accepter les conséquences.

ARTICLE 9. DISPOSITIONS DIVERSES

9.1. Formalités

La Société Absorbante remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre de la fusion.

La Société Absorbante fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

La Société Absorbante devra, en ce qui concerne les mutations de valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés, se conformer aux dispositions statutaires des Sociétés considérées relatives aux mutations desdites valeurs et droits sociaux.

La Société Absorbante remplira, d'une manière générale, toutes formalités et/ou déclarations nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits effectués au titre de la fusion.

9.2. Désistement

Le représentant de la Société Absorbée déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite Société sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Société Absorbante aux termes du présent acte.

En conséquence, il la dispense expressément de prendre inscription au profit de la Société Absorbée pour quelque cause que ce soit.

9.3. Remise de Titres

Il sera remis à la Société Absorbante, lors de la réalisation définitive de la fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des titres et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par la Société Absorbée à la Société Absorbante.

9.4. Frais

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés intégralement par la Société Absorbante, ainsi que son représentant l'y oblige.

9.5. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des Sociétés Absorbée et Absorbante en cause, ès-qualité, élisent domicile aux sièges respectifs desdites Sociétés.

9.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés :

- (iii) aux représentants des Sociétés Absorbée et Absorbante, 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,
- (iv) 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.

9.7.AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées à l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent contrat exprime l'intégralité des accords entre les Parties, de la rémunération des apports de la Société Absorbée et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 10. ANNEXES

Les annexes dont la liste est donnée ci-après et auxquelles il est fait référence dans le cadre du présent acte forment un tout indivisible avec celui-ci.

Liste des annexes :

1.	Rapport de valorisation de la société DANY et comptes au 31/12/2025
2.	Rapport de valorisation de la société 9 AVENUE PARMENTIER et comptes au 31/12/2025
3.	Tableau calcul de parité
4.	Rapports de l'expert indépendant
5.	Liste des baux
6.	Etat d'endettement de la société DANY

ARTICLE 11. INTERVENTIONS ET SIGNATURE ELECTRONIQUE

Après lecture, les Parties ont signé le présent traité établi par signature électronique via la plateforme Docusign.

Les Parties acceptent par les présentes de signer le présent traité électroniquement, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du système de signature électronique Docusign, garantissant seul la sécurité et l'intégrité des copies numériques de la Convention conformément aux lois et règlements relatifs à la signature électronique.

Pour les besoins de la signature électronique, chaque Partie garantit que le(s) signataire(s) de la Convention visé(s) en comparution des présentes a/ont tous pouvoirs pour procéder à la signature électronique du traité.

Chaque Partie reconnaît être informée et avoir pris connaissance des conditions d'utilisation et de validité du système de signature électronique Docusign pour avoir consulté le site web www.Docusign.com et accepte que sa signature du traité par l'intermédiaire du service de signature électronique susvisé est réalisée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre et des lois et règlements relatifs à la signature électronique, et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit qu'elle pourrait avoir pour initier une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou de la preuve de son intention de conclure le traité.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'un exemplaire original par Partie n'est pas requise comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au présent traité. La remise de copies du traité constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie.

Le 11 août 2026

La société 9 AVENUE PARMENTIER Représentée par son Gérant, Monsieur Xiaoping HUANG	La société DANY Représentée par son Gérant, Madame Dian Dian CAO épouse HUANG
<i>Signature</i>	<i>Signature</i>

Ce document a été signé avec
le processus de signature
électronique Docusign,
conformément à l'article 1367
du Code civil.

ANNEXE 2 – STATUS REFONDUS

9 AVENUE PARMENTIER

Société civile immobilière au capital de 1.940 euros

40, rue Popincourt à Paris (75011)

RCS de Paris : 498 357 359

(la « **Société** »)

STATUTS MIS A JOUR

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 11 août 2026

Pour copie conforme

Le Gérant

ARTICLE 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la vente, la construction, l'administration, la propriété, la gestion, l'exploitation par bail location ou autrement de tous biens mobiliers et biens immobiliers,
- L'acquisition, la vente, la souscription, la propriété, la gestion et l'administration de parts et valeurs mobilières et autres titres de participations,
- La mise à disposition des associés de tous biens immobiliers détenus par la Société,
- 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.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de **9 AVENUE PARMENTIER**.

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé au **40, rue Popincourt à Paris (75011)**.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 - Apports

6.1. Constitution

Lors de la constitution, il a été fait les apports en numéraire suivants à la Société :

Monsieur XiaoZhong HUANG : 600 euros

Monsieur XiaoPing HUANG : 200 euros

Monsieur Dianfeng ZHAO : 150 euros

Madame Wei SHI épouse PERRIN : 50 euros

Soit au total la somme de mille (1.000) euros.

6.2. Apports ultérieurs

Aux termes d'un traité de fusion en date du 11 août 2026, approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des associés le 11 août 2026, la société DANY, société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est Mr Huang, 1, rue des Pommiers à Vincennes (94300), immatriculée au R.C.S de Créteil sous le numéro 491 440 467), a fait apport, à titre de fusion, à la Société, de la totalité de son actif moyennant la prise en charge de son passif. L'actif net apporté s'est élevé à six cent cinquante mille cinq cent quatre-vingt-seize (650.596) euros. Cet apport à titre de fusion-absorption a été rémunéré par une augmentation de capital d'un montant de neuf cent quarante (940) euros.

La fusion a dégagé une prime de fusion d'un montant de six cent quarante-neuf mille six cent cinquante-six (649.656) euros.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de mille neuf cent quarante (1.940) euros divisé en cent quatre-vingt-quatorze (194) parts sociales d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune, entièrement libérées et de même catégorie, numérotées de 1 à 194 et attribuées aux associés au prorata de leurs droits comme suit :

Associé	Parts		
	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
XiaoZhong HUANG	75 Numérotées 1 à 60 et 81 à 95		
XiaoPing HUANG	44 Numérotées de 61 à 80 et de 96 à 119		
Dian Dian CAO épouse HUANG	55 Numérotées de 120 à 174	20 numérotées de 175 à 194	
Dany HUANG	20		20 numérotées de 175 à 194

Liste des associés mariés sous le régime de la communauté n'ayant pas effectué ensemble leur apport :

- ✓ Monsieur XiaoZhong HUANG, conjoint commun en biens de Madame Dian Dian CAO, à concurrence de 75 parts en pleine propriété correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 60 et 81 à 95.
- ✓ Madame Dian Dian CAO épouse HUANG conjointe commun en biens de Monsieur XiaoZhong HUANG à concurrence de 55 parts en pleine propriété correspondant à des apports en nature de biens communs, numérotées de 120 à 174 et 20 parts en usufruit numérotées de 175 à 194.

ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

1. Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article « Cessions de parts sociales » des présents statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions de l'article « Cessions de parts sociales » des présents statuts.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article « Cessions de parts sociales » des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à trente (30) jours.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

2. Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9 - Comptes Courants d'Associés

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'associé intéressé et l'assemblée générale des associés statuant conformément aux dispositions de l'article 22 (*Assemblée générale ordinaire*) à condition toutefois que la trésorerie le permette.

ARTICLE 10 - Parts sociales

1. Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.

4. Lorsque les parts font l'objet d'un démembrement, à savoir usufruit, d'une part, et nue-propriété, d'autre part, les prérogatives entre nu-propiétaire et usufruitier s'organisent selon les modalités suivantes, à savoir que l'usufruitier vote pour toutes les décisions, sauf pour celles qui augmentent les obligations du nu-propiétaire ce, exception faite en cas de décès ou incapacité médicalement constatée de l'usufruitier où le droit de vote de l'usufruitier sera cantonné à l'affectation des bénéfices et toutes les autres décisions étant de la compétence du nu-propiétaire.

5. Sauf décisions contraires retenues en assemblée générale, les droits sur les bénéfices distribués seront répartis comme suit entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat courant distribué revient à l'usufruitier en pleine propriété et la part du résultat exceptionnel en quasi-usufruit,
- Lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier en quasi-usufruit.

Quelle que soit la répartition prévue, fiscalement, le redevable de l'imposition afférente aux résultats aussi bien courant qu'exceptionnel est l'usufruitier.

6. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - Cession de parts sociales

1. Forme de la cession

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique ou par transfert sur les registres de la Société.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et le dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie de l'acte authentique s'il est notarié ou d'un original s'il est sous signature privée. Le dépôt peut être effectué par voie électronique.

2. Agrément des cessions

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés uniquement.

Les parts sociales ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à tout autre personne qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés statuant conformément aux dispositions de l'article 23 (*Assemblées générales extraordinaires*).

3. Procédure d'agrément

Dans le cas où l'agrément des associés est requis et lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des associés.

Dans les huit jours à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter des associés par écrit sur ce projet.

La décision de la Société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, le consentement à la cession est réputé acquis.

4. Obligation d'achat ou de rachat de parts dont la cession n'est pas agréée

Si la Société a refusé de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix payable comptant et fixé par accord unanime des associés et à défaut conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la Société, ou fixé par accord unanime des associés.

En cas d'expertise dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le cédant peut renoncer à son projet de cession à défaut d'accord sur le prix fixé par l'expert.

A la demande de la gérance, ce délai de trois mois peut être prolongé une ou plusieurs fois, par décision du Président du Tribunal de Commerce statuant par ordonnance sur requête non susceptible de recours, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de racheter ces parts au prix déterminé d'un commun accord et à défaut conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, statuant par ordonnance de référé non susceptible de recours. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Toutefois, l'associé cédant qui détient ses parts depuis moins de deux ans ne peut se prévaloir des dispositions du paragraphe précédent, à moins qu'il ne les ait reçues par voie de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de donation à lui faite par son conjoint, un ascendant ou un descendant.

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

ARTICLE 12 - Transmission par décès des parts sociales

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que tout héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Sauf en ce qui concerne les associés survivants, l'agrément auquel sont soumis les héritiers, légataires ou le conjoint de l'associé décédé, doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément, ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

ARTICLE 13 – Responsabilité des associés

1. Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2. Vis à vis des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux. En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la

Société. En conséquence, les autres associés sont tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 14 - Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés sous réserve de leur agrément conformément aux dispositions prévues à l'article 12 (*Transmission par décès des parts sociales*). De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée d'un commun accord et à défaut dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblées générales».

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision collective extraordinaire des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard un mois avant la date de clôture de chaque exercice. S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date. L'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les honoraires d'expertise sont à la charge, moitié de la société, moitié de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social. Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 15 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

1. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.
2. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.
3. La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 16 - Gérance

1 - Nomination

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article «Assemblée générale ordinaire».

2 - Gestion des biens et affaires de la Société

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés représentant plus des trois-quarts des parts sociales.

3 - Pouvoirs de la gérance à l'égard des tiers

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

En cas de pluralité de Gérants, dans les rapports avec les tiers, chacun des Gérants peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique.

En cas de pluralité de Gérants, chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue.

L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci. La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées.

En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements.

Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent.

L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée par lettre recommandée.

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots «Pour la Société - Le Gérant», suivis de la signature du Gérant.

4 - Représentation de la Société

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

5 - Durée des fonctions

Sauf décision contraire, la durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation, sa démission ou son incapacité constatée médicalement.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois (3) mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le Gérant est révocable par une décision des associés conformément aux dispositions de l'article 23 (*Assemblées générales extraordinaires*).

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de décès, démission ou empêchement du gérant d'exercer ses fonctions supérieur à six mois, il est pourvu à son remplacement par la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée générale ordinaire ».

ARTICLE 17 - Rémunération de la gérance

Chacun des Gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 18 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 19 - Droit d'information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société, le cas échéant,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés.

Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 20 - Assemblées générales

1. L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.
2. Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins dix (10) % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.
3. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre simple adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.
4. Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.
5. L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.
6. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

ARTICLE 21 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 22 - Assemblée générale ordinaire

1. L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.
2. Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
3. Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 23 - Assemblée générale extraordinaire

1. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- la révocation du gérant,
- l'agrément de tout nouvel associé.

2. Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus des deux tiers du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 24 - Conventions réglementées

1. Le Gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2. Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

3. La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

4. Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 25 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 26 - Comptes sociaux

1. Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2. En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 27 - Commissaire aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 28 - Affectation et répartition des bénéfices

1. Définitions du bénéfice

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris les amortissements et provision estimées nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ; il comprend un résultat ordinaire et un résultat extraordinaire déterminé ainsi qu'il est dit ci-après sous cet article.

Le bénéfice est en tout état de cause limité à la trésorerie disponible.

2. Définitions du résultat :

- Le résultat ordinaire est constitué par les revenus des biens sociaux après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires ;
- Le résultat extraordinaire est constitué par les plus-values résultant des cessions de biens intervenues au cours de l'exercice et des écarts de réévaluation constatés au cours du même exercice, après déduction de tous frais ou charges y afférents et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice.

3. Répartition du bénéfice :

Si la Société est soumise à l'impôt sur le revenu, le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social.

Les associés peuvent, cependant, décider qu'une partie, ou la totalité du bénéfice, sera portée au crédit d'un compte bloqué au nom de la Société.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté, dans la même proportion que le bénéfice.

En cas d'existence d'un compte bloqué au nom de la Société, elle sera compensée avec le résultat positif de celui-ci.

Si la Société opte pour l'impôt sur les sociétés, l'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués.

Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale détermine la part attribuée aux associés sous forme de dividendes.

La part de chaque associé est proportionnelle au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

L'Assemblée Générale peut également décider d'affecter les sommes distribuables aux réserves et au report à nouveau, en totalité ou en partie.

Aucune distribution ne peut être faite lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

ARTICLE 29 - Dissolution de la Société

La Société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, la dissolution anticipée peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi, dont notamment celles mentionnées aux présents statuts et en particulier :

- d'une décision collective extraordinaire des associés ;
- d'une décision judiciaire ;
- du décès simultané de tous les associés ;
- du décès du dernier survivant des associés, si tous sont décédés successivement, sans qu'à la date du décès du dernier d'entre eux les parts aient été cédées à des tiers ;
- de la demande simultanée de retrait, formulée par tous les associés ;
- de la fusion ou de la scission de la Société.

Par ailleurs, s'il y a réunion de toutes les parts sociales en une seule main et qu'aucune régularisation n'est intervenue dans le délai d'un an, la Société encourt la dissolution.

La dissolution de la Société pour cause de fusion ou de scission n'entraîne pas la liquidation de la Société.

La dissolution des sociétés participant à une fusion ou objet d'une scission ne prend effet qu'à la date de l'inscription de la ou des nouvelles sociétés.

ARTICLE 30 - Liquidation de la Société

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 31 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 32 - Jouissance de la personnalité morale

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 33 - Nullité

Conformément à l'article 1844-10 du Code civil, modifié par l'Ordonnance n° 225-229 du 12 mars 2025, la nullité de la Société ne peut résulter que de l'incapacité de tous les fondateurs ou de la violation des dispositions fixant un nombre minimal de deux associés.

La nullité des décisions sociales ne peut résulter que de la violation d'une disposition impérative de droit des sociétés, à l'exception du dernier alinéa de l'article 1833 du Code civil, ou de l'une des causes de nullité des contrats en général.

La nullité de l'apport des associés obéit aux mêmes causes de nullités décrites au précédent alinéa (C. civ, art. 1844-10-1 nouveau)