RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

CONTRAT D'APPORT DE TITRES SOCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Romain, Grégory SABATIER et Madame Anne-Lise, Marie-Claude REYTIER
Monsieur, né à [redacted] le [redacted]
Madame, née à [redacted] le [redacted]
Demeurant ensemble à [redacted]
Soumis ensemble à un pacte civil de solidarité relevant du régime de la séparation de biens selon acte authentique reçu le 25 novembre 2016 par Maître Frédéric PORTIER, Notaire associé à Paris, régime inchangé depuis lors
De nationalité [redacted]

Ci-après dénommés ensemble « l'Apporteur »,
D'une part,

ET

Madame Anne-Lise REYTIER, sus désignée,
Agissant au nom et pour le compte de la société ROSABALY,
SARL en cours de formation dont le siège social sera situé à [redacted] à immatriculer au RCS de Vannes
En sa qualité de future associée fondatrice et future cogérante de la société ROSABALY

Ci-après dénommée « la Bénéficiaire »
D'autre part

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

I – Rappel des détentions de titres sociaux

1. L'Apporteur est associé des trois sociétés dont les caractéristiques sont les suivantes :

a) La société **4 SANTERRE**

- **Dénomination sociale** : 4 SANTERRE
- **Forme de la Société** : SCI
- **Siège social** : Vannes (56), 3 rue de la Tour d'Auvergne

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

- **Objet social** : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle), la mise à disposition ponctuelle à un associé, de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
- **Immatriculation** : immatriculée le 30 décembre 2024 au RCS de Vannes n°938 965 704
- **Capital** : 671.000 € divisé en 671 parts sociales de 1.000 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées et réparties comme suit :

  ✓ à Madame Anne-Lise REYTIER, 1 part sociale numérotée 1 ;
  ✓ à Monsieur Romain SABATIER, 670 parts sociales numérotées de 2 à 671.

- **Durée** : 99 années jusqu'au 30 décembre 2123
- **Exercice social** : du 1er janvier au 31 décembre de chaque année
- **Régime fiscal** : non soumise à l'impôt sur les sociétés

ci-après désignée « la société 4 SANTERRE »

b) La société 119 PYRENEES

- **Dénomination sociale** : 119 PYRENEES
- **Forme de la Société** : SCI
- **Siège social** : [redacted]
- **Objet social** : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle), la mise à disposition ponctuelle à un associé, de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

- **Immatriculation** : immatriculée le 2 janvier 2025 au RCS de Vannes n° 938 965 811
- **Capital** : 571.000 € divisé en 571 parts sociales de 1.000 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées et réparties comme suit :

  ✓ à Madame Anne-Lise REYTIER, 1 part sociale numérotée 1
  ✓ à Monsieur Romain SABATIER, 570 parts sociales numérotées de 2 à 571

- **Durée** : 99 années jusqu'au 1er janvier 2124
- **Exercice social** : du 1er janvier au 31 décembre de chaque année
- **Régime fiscal** : non soumise à l'impôt sur les sociétés

ci-après désignée « la société 119 PYRENEES »

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

c) La société SCI ALIROSA

- **Dénomination sociale** : SCI ALIROSA
- **Forme de la Société** : SCI
- **Siège social** : Rueil Malmaison (92), 35 boulevard Franklin Roosevelt
- **Objet social** :
  - ✓ l'acquisition, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail location ou autrement de tous biens ou droits immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,
  - ✓ la prise de participation dans toute société, lesdites sociétés pouvant avoir une activité commerciale,
  - ✓ la propriété, la gestion de tous placements tels, que valeurs mobilières, droits sociaux, part ou actions d'organismes de placement collectif (OPC) français ou étrangers ou tous autres titres financiers de toute nature y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées détenues en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit par voie d'échanges, d'apports, de souscription de parts, d'actions, d'obligations et de tous titres ou droits sociaux en général,
  - ✓ l'obtention de toute ouverture de crédit, prêt, ou facilité de caisse avec ou sans garanties hypothécaires, destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans des immeubles de la société,
  - ✓ et généralement, toute opération pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser le développement, pourvu qu'elle ne modifie pas le caractère civil de la société.

- **Immatriculation** : immatriculée le 28 novembre 2016 au RCS de Nanterre n°823 971 718
- **Capital** : 1.000 € divisé en 1.000 parts sociales de 1 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées et réparties comme suit :

  - ✓ à Monsieur Romain SABATIER, 550 parts sociales numérotées de 1 à 550
  - ✓ à Madame Anne-Lise REYTIER, 450 parts sociales numérotées de 551 à 1.000

- **Durée** : 99 années jusqu'au 28 novembre 2115
- **Exercice social** : du 1er janvier au 31 décembre de chaque année
- **Régime fiscal** : soumise à l'impôt sur les sociétés

ci-après désignée « la société ALIROSA »

ci-après désignées ensemble à défaut d'autres précisions « les Sociétés ».

II – Apports envisagés

L'Apporteur envisage de faire apport à la Bénéficiaire de la totalité des parts sociales qu'il détient dans les Sociétés.

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

III – Procédure d'agrément

La présente opération d'apports est soumise à l'agrément statutaire.

Conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts des sociétés 4 SANTERRE et 119 PYRENEES, le présent apport est soumis à l'agrément des associés pris à l'unanimité.

Conformément aux dispositions de l'article 13.2. des statuts de la société ALIROSA, le présent apport est soumis à l'agrément des associés par décision collective ordinaire.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – APPORTS – ORIGINE DE PROPRIETE

Par les présentes, l'Apporteur fait apport de l'intégralité des parts sociales des Sociétés, sous les garanties ordinaires et de droit, à la Bénéficiaire sus-énoncée, ce qui est acceptée par elle, à savoir :

a) Pour la société 4 SANTERRE :

- Par Madame Anne-Lise REYTIER, 1 part sociale numérotée 1
- Par Monsieur Romain SABATIER, 670 parts sociales numérotées de 2 à 671

b) Pour la société 119 PYERENEES :

- Par Madame Anne-Lise REYTIER, 1 part sociale numérotée 1
- Par Monsieur Romain SABATIER, 570 parts sociales numérotées de 2 à 571

c) Pour la société ALIROSA :

- Par Monsieur Romain SABATIER, 550 parts sociales numérotées de 1 à 550
- Par Madame Anne-Lise REYTIER, 450 part sociale numérotée de 551 à 1.000

Origine de propriété :

Il est rappelé que les parts sociales apportées par l'Apporteur ont été souscrites :

a) Pour la société 4 SANTERRE, lors de sa constitution selon statuts reçus par acte authentique en date du 19 décembre 2024 par Me. Jean-Christophe CABA, Notaire associé à Séné (56) ;
b) Pour la société 119 PYRENEES, lors de sa constitution selon statuts reçus par acte authentique en date du 19 décembre 2024 par Me. Jean-Christophe CABA, Notaire associé à Séné (56) ;
c) Pour la société ALIROSA, lors de sa constitution selon statuts signés par acte sous seing privé en date à Paris du 2 novembre 2016.

Biens propres :

L'ensemble des parts sociales apportées constituent des biens propres à chaque Apporteur.

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

ARTICLE 2 – EVALUATION DES APPORTS

Pour l'estimation des apports, les parties ont retenu une valeur de marché unitaire de :

a) MILLE EUROS (1.000,00 €) pour chaque part sociale de la société 4 SANTERRE ;
b) MILLE EUROS (1.000,00 €) pour chaque part sociale de la société 119 PYRENEES ;
c) CINQ CENTS EUROS (500,00 €) pour chaque part sociale de la société ALIROSA.

L'apport net des 671 parts sociales de la société 4 SANTERRE est ainsi évalué à SIX CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE EUROS (671.000 €).

L'apport net des 571 parts sociales de la société 119 PYRENEES est ainsi évalué à CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE EUROS (571.000 €).

L'apport net des 1.000 parts sociales de la société ALIROSA est ainsi évalué à CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 €).

Il est expressément précisé que la valeur des parts sociales faisant l'objet des apports qui précèdent a été déterminée conventionnellement compte tenu du dernier exercice clos le 31 décembre 2023 et de l'estimation des actifs de chaque société concernée.

En conséquence, la valeur nette totale de l'apport s'élève à **UN MILLION SEPT CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (1.742.000 €)**.

ARTICLE 3 – REMUNERATION DES APPORTS

L'apport des parts sociales des sociétés 4 SANTERRE, 119 PYRENEES et ALIROSA sera rémunéré par l'attribution de cent soixante-quatorze mille deux cents (174.200) parts sociales de dix euros (10 €) de valeur nominale chacune, créées par la Bénéficiaire, à la constitution de celle-ci et attribuées en totalité à l'Apporteur, comme suit :

	Apport de parts sociales (4 SANTERRE)	Apports de parts sociales (119 PYRENEES)	Apports de parts sociales (ALIROSA)	Parts sociales de la Bénéficiaire reçues en contrepartie de l'apport des parts de la SCI 4 SANTERRE	Parts sociales de la Bénéficiaire reçues en contrepartie de l'apport des parts de la SCI 119 PYRENEES	Parts sociales de la Bénéficiaire reçues en contrepartie de l'apport des parts de la SCI ALIROSA
M. Romain SABATIER	670	570	550	67.000	57.000	27.500
Mme. Anne-Lise REYTIER	1	1	450	100	100	22.500
Total	**671**	**571**	**1.000**	**67.100**	**57.100**	**50.000**

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

	Total des Parts sociales de la Bénéficiaire reçues en contrepartie des apports
M. Romain SABATIER	151.500
Mme. Anne-Lise REYTIER	22.700
Total	**174.200**

ARTICLE 4 – VERIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT

L'apport qui précède ne deviendra définitif qu'au jour de la signature des statuts de la Bénéficiaire, aux termes desquels il sera statué sur l'évaluation des apports en nature au vu du rapport qui sera établi par un Commissaire aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport.

Par acte sous seing privé en date du 14 janvier 2025, l'Apporteur a nommé pour cette mission de commissariat aux apports, le Cabinet Colin Henrio, exerçant [redacted] Commissaire aux comptes inscrit.

Un exemplaire dudit rapport sera déposé au futur siège social avant la signature des statuts.

ARTICLE 5 – PROPRIETE - JOUISSANCE

La Bénéficiaire :

- aura la propriété des parts sociales apportées à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ;
- en aura également la jouissance à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés et bénéficiera de toutes sommes mises en distribution par la Société à compter de cette date.

A cet effet, l'Apporteur met et subroge la Bénéficiaire dans tous les droits et actions attachés aux parts sociales apportées.

ARTICLE 6 – DECLARATIONS DE l'APPORTEUR

Chaque Apporteur déclare que :

- il dispose de la pleine capacité juridique pour consentir le présent apport,

- les parts sociales apportées ne sont grevées d'aucun droit réel quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement, elles sont de toutes de même catégorie et sont sa propriété légitime,

- il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission de ces titres,

- il a la pleine propriété des parts sociales.

La Société n'a jamais été et n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire et ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde.

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

Ainsi, rien ne s'oppose à la libre disposition des parts sociales apportées à la Bénéficiaire.

La Bénéficiaire déclare avoir une parfaite connaissance des opérations effectuées par la Société depuis le début de l'exercice en cours et que lesdites opérations ne sont pas de nature à modifier l'évaluation des parts sociales apportées.

ARTICLE 7 – AGREMENT - CONDITION SUSPENSIVE – DROIT DE PREEMPTION

7.1. Agrément

7.1.1. Pour la société 4 SANTERRE

Les soussignés, intervenant spécialement en qualité de seuls associés de la société 4 SANTERRE, donnent expressément leur agrément pour la réalisation du présent apport au profit de la Bénéficiaire et pour sa qualité de nouvelle associée.

M. Romain SABATIER *« bon pour agrément »*	Mme. Anne-Lise REYTIER *« bon pour agrément »*

7.1.2. Pour la société 119 PYRENEES

Les soussignés, intervenant spécialement en qualité de seuls associés de la société 119 PYRENEES, donnent expressément leur agrément pour la réalisation du présent apport au profit de la Bénéficiaire et pour sa qualité de nouvelle associée.

M. Romain SABATIER *« bon pour agrément »*	Mme. Anne-Lise REYTIER *« bon pour agrément »*

7.1.3. Pour la société ALIROSA

Les soussignés, intervenant spécialement en qualité de seuls associés de la société ALIROSA, donnent expressément leur agrément pour la réalisation du présent apport au profit de la Bénéficiaire et pour sa qualité de nouvelle associée.

M. Romain SABATIER *« bon pour agrément »*	Mme. Anne-Lise REYTIER *« bon pour agrément »*

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

7.2. Conditions suspensives

Le présent apport sera définitivement réalisé dès la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Purge du droit de préemption urbain (visé au 7.3. infra),
- Signature des statuts constitutifs de la Bénéficiaire par ses associés fondateurs, et
- Immatriculation de la Bénéficiaire.

Si les conditions suspensives ci-dessus n'étaient pas réalisées pour le **31 mars 2025** au plus tard, la présente convention serait caduque et non avenue sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si ces conditions sont réalisées dans ce délai, l'apport deviendra définitif et produira tous ses effets entre les parties dès l'immatriculation de la Bénéficiaire au registre du commerce et des sociétés.

7.3. Droit de préemption

Conformément à l'article L213-1 du Code de l'urbanisme, les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

L'apport réalisé au profit d'une personne morale entre dans le champ d'application de cette disposition.

Il a ainsi été procédé à la déclaration d'intention d'aliéner requise en vue de purger ledit droit de préemption par LRAR à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris le 13 janvier 2025 et par mail du 13 janvier 2025 à l'organisme délégué PARIS COMMERCES pour les sociétés 4 SANTERRE et 119 PYRENEES.

La société ALIROSA étant propriétaire de différents biens immobiliers non constitutifs d'une unité foncière, l'apport des parts sociales composant le capital de cette dernière n'entre donc pas dans le champ d'application dudit droit de préemption.

ARTICLE 8 – OPPOSABILITE

Le présent apport sera soumis aux formalités nécessaires en vue de le rendre opposable aux tiers et à la Société, à la diligence de l'Apporteur.

ARTICLE 9 – DECLARATIONS FISCALES – AFFIRMATION DE SINCERITE

1 – Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 810 bis du Code Général des Impôts, il est précisé qu'en matière de droits d'enregistrement, les apports réalisés à la constitution de la société sont exonérés des droits fixes de 375 € ou de 500 € prévus au I bis de l'article 809 et à l'article 810.

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

Le présent apport est donc exonéré de tout droit d'enregistrement.

2 – Impôts directs

- Concernant l'apport des titres de la SC ALIROSA

Les plus-values dégagées lors du présent apports des titres de la SC ALIROSA bénéficient de plein droit du report d'imposition conformément aux dispositions de l'article 150 0 B ter du Code Général des Impôts.

Il est rappelé ci-après les dispositions de l'article 150 0 B ter du Code Général des Impôts :

« I. – L'imposition de la plus-value réalisée, directement ou par personne interposée, dans le cadre d'un apport de valeurs mobilières, de droits sociaux, de titres ou de droits s'y rapportant tels que définis à l'article 150-0 A à une société soumise à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent est reportée si les conditions prévues au III du présent article sont remplies. Le contribuable mentionne le montant de la plus-value dans la déclaration prévue à l'article 170.

Ces dispositions sont également applicables lorsque l'apport est réalisé avec soulte à condition que celle-ci n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus. Toutefois, la plus-value est, à concurrence du montant de cette soulte, imposée au titre de l'année de l'apport.
Il est mis fin au report d'imposition à l'occasion :

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

2° De la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres apportés, si cet événement intervient dans un délai, décompté de date à date, de trois ans à compter de l'apport des titres. Toutefois, il n'est pas mis fin au report d'imposition lorsque la société bénéficiaire de l'apport cède les titres dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport et prend l'engagement d'investir le produit de leur cession, dans un délai de deux ans à compter de la date de la cession et à hauteur d'au moins 60 % du montant de ce produit :

a) Dans le financement de moyens permanents d'exploitation affectés à son activité commerciale au sens des articles 34 ou 35, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière. Les activités de gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier sont exclues du bénéfice de cette dérogation ;

b) Dans l'acquisition d'une fraction du capital d'une ou de plusieurs sociétés exerçant une activité mentionnée au a du présent 2°, sous la même exclusion, et répondant aux conditions prévues au c du 3° du II de l'article 150-0 D ter. Le réinvestissement ainsi opéré doit avoir pour effet de lui conférer le contrôle de chacune de ces sociétés au sens du 2° du III du présent article ;

c) Dans la souscription en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital d'une ou de plusieurs sociétés répondant aux conditions prévues au premier alinéa du b et au c du 3° du II de l'article 150-0 D ter ;

d) Ou dans la souscription de parts ou actions de fonds communs de placement à risques, de fonds professionnels de capital investissement, de sociétés de libre partenariat ou de sociétés de capital-risque définis, respectivement, aux articles L. 214-28, L. 214-160 et L. 214-162-1 du code monétaire et financier et à l'article 1er-1 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, ou d'organismes similaires d'un autre Etat membre

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales. L'actif de ces fonds, sociétés ou organismes doit être constitué, à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de la souscription mentionnée à la première phrase du présent d, à hauteur d'au moins 75 % par des parts ou actions reçues en contrepartie de souscriptions en numéraire au capital initial ou à l'augmentation de capital de sociétés mentionnées à la première phrase du b du présent 2°, ou par des parts ou actions émises par de telles sociétés lorsque leur acquisition en confère le contrôle au sens du 2° du III du présent article, parmi lesquelles au moins les deux tiers satisfont à la condition prévue au g du 1 bis du I de l'article 885-0 V bis dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2017.

Le non-respect de la condition de réinvestissement prévue au présent 2° ou des quotas d'investissement mentionnés au d met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle expire le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent 2° ou le délai de cinq ans mentionné au d.

Lorsque le produit de la cession est réinvesti dans les conditions prévues au présent 2°, les biens ou les titres concernés sont conservés pendant un délai d'au moins douze mois, décompté depuis la date de leur inscription à l'actif de la société. Toutefois, les parts ou actions de fonds, sociétés ou organismes souscrites dans les conditions du d du présent 2° sont conservées jusqu'à l'expiration du délai de cinq ans mentionné au même d. Le non-respect de cette condition de conservation met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle cette condition cesse d'être respectée.

Lorsque le contrat de cession prévoit une clause stipulant le versement d'un ou plusieurs compléments de prix au sens du 2 du I de l'article 150-0 A en faveur de la société cédante, le produit de la cession au sens du premier alinéa du présent 2° s'entend du prix de cession augmenté desdits compléments de prix perçus. Dans ce cas, le prix de cession doit être réinvesti, dans le délai de deux ans à compter de la date de cession, à hauteur d'au moins 60 % de son montant dans les conditions prévues au présent 2°. A défaut, le report d'imposition prend fin au titre de l'année au cours de laquelle le délai de deux ans expire. Pour chaque complément de prix perçu, la société dispose d'un nouveau délai de deux ans à compter de la date de sa perception pour réinvestir, dans les conditions prévues au présent 2°, le reliquat nécessaire au maintien du respect du seuil minimal de 60 % du montant du produit de la cession défini à la première phrase du présent alinéa. A défaut, le report d'imposition prend fin au titre de l'année au cours de laquelle le nouveau délai de deux ans expire ;

De même, en cas de réinvestissement du reliquat mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent 2° dans la souscription de parts ou actions mentionnées au d, le non-respect des quotas d'investissement mentionnés au même d met fin au report d'imposition au titre de l'année d'expiration du délai de cinq ans mentionné audit d. Pour l'application du présent alinéa, le délai de cinq ans est décompté à partir de la date de souscription mentionnée à la première phrase du présent alinéa ;

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

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

La fin du report d'imposition entraîne l'imposition de la plus-value dans les conditions prévues au 2 ter de l'article 200 A, sans préjudice de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727, décompté de la

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

date de l'apport des titres, en cas de manquement à l'une des conditions mentionnées au 2° du présent I.

II. – En cas de transmission par voie de donation ou de don manuel des titres mentionnés au 1° du I du présent article, le donataire mentionne, dans la proportion des titres transmis, le montant de la plus-value en report dans la déclaration prévue à l'article 170 si la société mentionnée au 2° du même I est contrôlée par le donataire dans les conditions prévues au 2° du III. Ces conditions sont appréciées à la date de la transmission, en tenant compte des droits détenus par le donataire à l'issue de celle-ci.

La plus-value en report est imposée au nom du donataire et dans les conditions prévues à l'article 150-0 A :

1° En cas de cession, d'apport, de remboursement ou d'annulation des titres dans un délai de cinq ans à compter de leur acquisition. Ce délai est porté à dix ans en cas d'investissement réalisé dans les conditions prévues au d du 2° du I ;

2° Ou lorsque l'une des conditions mentionnées au 2° du I du présent article n'est pas respectée. Le non-respect de l'une de ces conditions met fin au report d'imposition dans les mêmes conditions que celles décrites au même 2°. L'intérêt de retard prévu à l'article 1727, décompté de la date de l'apport des titres par le donateur, est applicable.

La durée de détention à retenir par le donataire est décomptée à partir de la date d'acquisition des titres par le donateur. Les frais afférents à l'acquisition à titre gratuit sont imputés sur le montant de la plus-value en report.

Le 1° du présent II ne s'applique pas en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du donataire ou de son conjoint ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité soumis à une imposition commune.

III. – Le report d'imposition est subordonné aux conditions suivantes :

1° L'apport de titres est réalisé en France ou dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ;

2° La société bénéficiaire de l'apport est contrôlée par le contribuable. Cette condition est appréciée à la date de l'apport, en tenant compte des droits détenus par le contribuable à l'issue de celui-ci. Pour l'application de cette condition, un contribuable est considéré comme contrôlant une société :

a) Lorsque la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société est détenue, directement ou indirectement, par le contribuable ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs ;

b) Lorsqu'il dispose seul de la majorité des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de cette société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires ;

c) Ou lorsqu'il y exerce en fait le pouvoir de décision.

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

Le contribuable est présumé exercer ce contrôle lorsqu'il dispose, directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux égale ou supérieure à 33,33 % et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne.

Le contribuable et une ou plusieurs personnes agissant de concert sont considérés comme contrôlant conjointement une société lorsqu'ils déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale.

IV. – Par dérogation aux 1° et 3° du I, le report d'imposition de la plus-value mentionné au même I ou son maintien en application du présent alinéa est maintenu lorsque les titres reçus en rémunération du dernier apport ou échange ayant ouvert droit au report d'imposition mentionné audit I ou à son maintien font l'objet d'une nouvelle opération d'apport ou d'échange dans les conditions prévues au présent article ou à l'article 150-0 B.

Le contribuable mentionne chaque année, dans la déclaration prévue à l'article 170, le montant des plus-values dont le report est maintenu en application du premier alinéa du présent IV.

Il est mis fin au report d'imposition de la plus-value mentionné au I et maintenu en application du premier alinéa du présent IV en cas :

1° De cession à titre onéreux, de rachat, de remboursement ou d'annulation des titres reçus par le contribuable en contrepartie du dernier apport ou échange ayant ouvert droit au report d'imposition ou à son maintien ;

2° De survenance de l'un des événements mentionnés aux 3° et 4° du I ;

3° De survenance, dans la société bénéficiaire de l'apport ayant ouvert droit au report d'imposition ou dans l'une des sociétés bénéficiaires d'un apport ou échange ayant ouvert droit au maintien de ce report en application du premier alinéa du présent IV, d'un événement mentionné au 2° du I mettant fin au report d'imposition.

V. – En cas de survenance d'un des événements prévus aux 1° à 4° du I et au aux 1° à 3° du IV, il est mis fin au report d'imposition de la plus-value dans la proportion des titres cédés à titre onéreux, rachetés, remboursés ou annulés.

V bis. – Lorsque les titres apportés dans les conditions prévues au I du présent article sont grevés d'un report d'imposition mis en œuvre en application du II de l'article 92 B, de l'article 92 B decies, de l'article 150 A bis et des I ter et II de l'article 160, dans leur rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000, de l'article 150-0 C, dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2006, de l'article 150-0 D bis, dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2014, ou de l'article 150-0 B bis, ledit report d'imposition est maintenu de plein droit et expire lors de la survenance d'un événement mettant fin au report d'imposition mentionné au I du présent article dans les conditions prévues à ce même I ou au IV.

Il est également mis fin au report d'imposition mis en œuvre en application de l'article 92 B decies, du dernier alinéa du 1 du I ter et du II de l'article 160, dans leur rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000, de l'article 150-0 C, dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2006, de l'article 150-0 D bis, dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2014, ou de l'article 150-0 B bis en cas de transmission, dans les conditions prévues par ces mêmes articles, des titres reçus en rémunération de l'apport mentionné au I du présent article ou des titres mentionnés au 1° du IV.

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

VI. – Un décret fixe les conditions d'application du présent article, notamment les obligations déclaratives des contribuables et des sociétés bénéficiaires de l'apport des titres. »

Au cas particulier, il est précisé que le présent apport est conclu au profit d'une société domiciliée en France, assujettie à l'impôt sur les sociétés et contrôlée à l'issue de l'opération d'apport, par l'apporteur.

Le régime de report d'imposition sus énoncé prendra fin lors de la survenance d'évènements énumérés par cette disposition.

L'apporteur devra indiquer le montant de la plus-value en report sur la déclaration d'ensemble des revenus en vue de l'établissement de l'impôt sur le revenu, établie au titre des revenus perçus en 2024 (article 170 du Code Général des Impôts).

L'Apporteur déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes des obligations déclaratives lui incombant au titre du présent article tant au titre de l'année de réalisation du présent apport que des années ultérieures ou lors de l'expiration du report d'imposition et plus généralement en faire son affaire personnelle.

De même, le Bénéficiaire déclare avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes des obligations déclaratives lui incombant au titre du présent article tant au titre de l'année de réalisation du présent apport qu'en cas de réalisation dans les trois années du présent apport de l'un des événements susceptibles de remettre en cause le report d'imposition et plus généralement en faire son affaire personnelle.

- Concernant l'apport des titres des sociétés 4 SANTERRE et 119 PYRENEES

L'éventuelle plus-value dégagée lors du présent apport des parts des sociétés 4 SANTERRE et 119 PYRENNES bénéficiera de plein droit du sursis d'imposition conformément aux dispositions de l'article 150 UB II du Code Général des Impôts.

Il est rappelé ci-après les dispositions de l'article 150 UB II du Code Général des Impôts :

« I. – Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu au I et au 1° du II de l'article 150 U. Pour l'application de cette disposition, sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession.

II. – Les dispositions du I ne sont pas applicables, au titre de l'année de l'échange des titres, aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette exception n'est pas applicable aux échanges avec soulte lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus. Lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable n'excède pas ce seuil, la plus-value réalisée lors de l'opération d'échange est, à concurrence du montant de cette soulte, imposée au titre de l'année de l'échange suivant les dispositions du I. »

Docusign Envelope ID: 990019DE-AFBB-4F85-853D-861E47784C3F

Au cas d'espèce, dans le cadre du présent apport et dans la mesure où la valeur d'apport des titres des sociétés 4 SANTERRE et 119 PYRENNES correspond à la valeur d'acquisition desdits titres par les apporteurs, aucune plus-value ne sera constatée de sorte que les dispositions précitées ne trouveront pas à s'appliquer.

3 – Affirmation de sincérité

Les parties affirment que le présent acte exprime bien l'intégralité des évaluations convenues et de la rémunération de l'apport des titres sociaux effectué précédemment.

ARTICLE 10 – POUVOIRS

En outre, tous pouvoirs sont donnés 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.

ARTICLE 11 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires relatifs au présent contrat et à l'accomplissement de ses dispositions seront à la charge de la Bénéficiaire.

ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE

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

- l'Apporteur en leur domicile sus indiqué,
- la Bénéficiaire en son siège social également sus-indiqué.

Réputé signé à Vannes (56) et signé électroniquement conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil grâce au service Docusign.

L'Apporteur

M. Romain SABATIER

21 janvier 2025 | 11:53:41 CET

Signé par :
[redacted]
185A7E4387CE44A...

Mme. Anne-Lise REYTIER

21 janvier 2025 | 11:52:35 CET

[redacted]
185A7E4387CE44A...

La Bénéficiaire

Pour la société ROSABALY
Mme. Anne-Lise REYTIER
ès qualité d'associée fondatrice

21 janvier 2025 | 11:52:35 CET

Signé par :
[redacted]
185A7E4387CE44A...