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

ABC

Société par actions simplifiée au capital de 711.300 Euros
Siège social : 1 Bis, rue des Cols Verts – ANNECY-LE-VIEUX
74940 ANNECY

R.C.S. : ANNECY en cours

STATUTS

MALAVAL & DESILLE-BECKER
SELARL d'Avocats
13, rue Jean Jaurès
74000 ANNECY

ABC

Société par actions simplifiée au capital de 711.300 Euros
Siège social : 1 Bis, rue des Cols Verts – ANNECY-LE-VIEUX
74940 [redacted]

R.C.S. : [redacted] **en cours**

LE SOUSSIGNE :

Monsieur **Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET**, né le [redacted] à [redacted] (74), de nationalité [redacted] célibataire déclarant n'être pas lié par un pacte civil de solidarité, demeurant [redacted]

A ARRETE AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS D'UNE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE QU'IL A DECIDE DE CONSTITUER.

[redacted]

ABC

Société par actions simplifiée au capital de 711.300 Euros
Siège social : 1 Bis, rue des Cols Verts – ANNECY-LE-VIEUX
74940 ANNECY

R.C.S. : ANNECY en cours

STATUTS

TITRE I - FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

ARTICLE 1 - Forme

Il est formé par l'associé unique, soussigné, propriétaire des actions ci-après créées une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales et réglementaires applicables et par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne sous sa forme actuelle de société par actions simplifiée.

ARTICLE 2 - Dénomination sociale

La dénomination sociale est :

ABC

Sur tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société par actions simplifiée » ou des initiales «S.A.S.» et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 3 - Siège social

Le siège social est fixé :

1 Bis, rue des Cols Verts – ANNECY-LE-VIEUX - 74940 ANNECY

Il pourra être transféré en tout autre endroit du territoire français par simple décision du dirigeant, sous réserve de ratification par l'associé unique ou par la prochaine assemblée, et en tout autre lieu suivant décision de l'associé unique ou décision collective extraordinaire des associés statuant à l'unanimité.



ARTICLE 4 - Objet

La Société a pour objet directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- La prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans toutes entreprises commerciales, civiles, industrielles, immobilières, financières ou autres, françaises ou étrangères, la gestion de ces participations,

- L'acquisition de tous titres et droits par voie de participation, d'apport, de souscription, de prise ferme ou d'option d'achat, de négociation ou de toute autre manière, la cession de ces titres,

- L'acquisition de brevets et licences, leur gestion et leur mise en valeur,

- L'octroi aux entreprises auxquelles elle participe de tous concours, prêts, avances ou garanties,

- L'animation de toute société filiale ou apparentée dans lesquelles elle détient une participation,

- L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou de toute autre manière de biens immobiliers et de droits s'y rapportant qui seront apportés à la société au cours de la vie sociale, construits ou acquis par elle,

- Toutes activités et toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à son objet, toutes opérations de consultant, toutes opérations de prestations de services notamment en matière de gestion administrative, technique et commerciale, de conseil, de management, de développement commercial, de formation et d'informatique, auprès de toutes entités, notamment auprès de toute société filiale ou apparentée,

- La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités,

- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes.

ARTICLE 5 – Durée

La Société, sauf prorogation ou dissolution anticipée, a une durée de 99 ans qui commencera à courir à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS - TRANSMISSION ET INDIVISIBILITE DES ACTIONS

ARTICLE 6 - Apports

Aux termes de contrats d'apport en date du 7 février 2025 ci-annexés, Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET fait apport à la Société :

- de HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (898) actions de la société ACCES IMMOBILIER évaluées à SIX CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENTS (631.300) Euros,

- de TROIS CENT QUATRE-VINGT (380) actions de la société ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE évaluées à QUATRE-VINGT MILLE (80.000) Euros,

soit un apport total de SEPT CENT ONZE MILLE TROIS CENTS (711.300) Euros.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de SEPT CENT ONZE MILLE TROIS CENTS (711.300) Euros, divisé en SEPT MILLE CENT TREIZE (7.113) actions de CENT (100) Euros, libérées de la totalité de leur montant à la constitution et de même catégorie.

Conformément à l'article L 228-11 du Code de commerce, la Société peut créer des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent.

ARTICLE 8 - Modifications du capital social

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi par décision unilatérale de l'associé unique ou par une décision collective des associés statuant sur le rapport du Président.

Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission.

Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.



L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation ou la réduction du capital.

En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, l'associé unique ou les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis. Toutefois, l'associé unique ou les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées lors de la souscription de la quotité du nominal (ou du pair) prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

ARTICLE 9 - Forme des actions

Les actions sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription sur les comptes et registres de la Société.
Une attestation d'inscription en compte est délivrée par la Société à tout associé qui en fait la demande.

ARTICLE 10 - Transmission – Location – Indivisibilité des actions

Transmission - Location

Tant que la Société demeure unipersonnelle, toutes les transmissions d'actions s'effectuent librement.

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte sur instruction signée du Cédant ou de son représentant qualifié.

Les actions peuvent être données en location à une personne physique, conformément et sous les réserves prévues à l'article L 239-2 du Code de commerce.

Lorsque la Société est unipersonnelle et que les transmissions d'actions sont libres, le Locataire des actions n'a pas à être agréé. Si la Société perd son caractère unipersonnel, le Locataire des actions devra être agréé dans les conditions prévues à l'article 13 ci-dessous.

Le refus d'agrément du Locataire interdit la location effective des actions. Pour que la location soit opposable à la Société, le contrat de location, conforme aux dispositions de l'article R 239-1 du Code de commerce, établi par acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement fiscal ou par acte authentique, doit lui être signifié par acte extra judiciaire ou accepté par son représentant légal dans un acte authentique. La fin de la location doit également être signifiée à la Société, sous l'une ou l'autre de ces formes.

La délivrance des actions louées est réalisée à la date de la mention de la location et du nom du Locataire à côté de celui du Bailleur dans le registre des titres nominatifs de la Société.

[redacted]

Cette mention doit être supprimée du registre des titres dès que la fin de la location a été signifiée à la Société.

Le droit de vote appartient au Bailleur pour toutes les assemblées délibérant sur des modifications statutaires ou le changement de nationalité de la Société. Pour toutes les autres décisions, le droit de vote et les autres droits attachés aux actions louées, et notamment le droit aux dividendes, sont exercés par le Locataire, comme s'il était usufruitier des actions, le Bailleur en étant considéré comme le nu-propriétaire.

A compter de la délivrance des actions louées au Locataire, la Société doit lui adresser toutes les informations normalement dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Conformément aux dispositions de l'article R 225-68 du Code de commerce, le titulaire du droit de vote attaché aux actions nominatives louées depuis un mois au moins avant la date de l'insertion de l'avis de convocation doit, même s'il n'en a pas fait la demande, être convoqué à toute assemblée par lettre ordinaire.

Les actions faisant l'objet de la location doivent être évaluées, sur la base de critères tirés des comptes sociaux, en début et en fin de contrat. En outre, si la location est consentie par une personne morale, les actions louées doivent également être évaluées à la fin de chaque exercice comptable.

Les actions louées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt.

Indivisibilité

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

TITRE III – DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX CESSIONS D'ACTIONS (EN CAS DE PERTE DU CARACTERE UNIPERSONNEL)

ARTICLE 11 - Dispositions communes applicables aux cessions d'actions

Définitions

Dans le cadre des présents statuts, les soussignés sont convenus des définitions ci-après :

a) Cession : signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des valeurs mobilières émises par la Société, à savoir : cession, transmission, échange, apport en Société, fusion et opération assimilée, cession judiciaire, constitution de trusts, nantissement, liquidation, transmission universelle de patrimoine.

[redacted]eur mobilière : signifie les valeurs mobilières émises par la Société donnant accès de façon immédiate ou différée et de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'un droit au capital et/ou d'un droit de vote de la Société, ainsi que les bons et droits de souscription et d'attribution attachés à ces valeurs mobilières.

[redacted]

c) Opération de reclassement : signifie toute opération de reclassement simple des actions de la Société intervenant à l'intérieur de chacun des groupes d'associés, constitué par chaque Société associée et les sociétés ou entités qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

Modalités de transmission des actions

La transmission des actions émises par la Société s'opère par un virement de compte à compte sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements tenu par la société.

ARTICLE 12 - Préemption

1. Toute cession des actions de la Société même entre associés est soumise au respect du droit de préemption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.

2. L'associé Cédant notifie au Président et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant :

- le nombre d'actions concernées,

- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux,

- le prix et les conditions de la cession projetée.

La date de réception de la notification de l'associé Cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés en totalité sur les actions concernées, le Cédant pourra réaliser librement la cession projetée, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 13 des statuts.

3. Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les actions faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de préemption est exercé par notification au Président dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre d'actions que chaque associé souhaite acquérir.

4. A l'expiration du délai de deux (2) mois prévu au 3 ci-dessus et avant celle du délai de trois (3) mois fixé au 2 ci-dessus, le Président doit notifier à l'associé Cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre d'actions dont la cession est envisagée, les actions concernées sont réparties par le Président entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes.

Si les droits de préemption sont inférieurs au nombre d'actions dont la cession est envisagée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé Cédant est libre de



réaliser la cession au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 13 ci-après.

5. En cas d'exercice du droit de préemption, la cession des actions devra être réalisée dans un délai de trente (30) jours moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé Cédant.

ARTICLE 13 - Agrément

1. Les actions ne peuvent être cédées y compris entre associés qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote, les actions du Cédant n'étant pas prises en compte pour le calcul de cette majorité.

2. La demande d'agrément doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président de la Société et indiquant le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de la cession, les nom, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son l'identification complète (dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux). Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

3. Le Président dispose d'un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande d'agrément pour faire connaître au Cédant la décision de la collectivité des associés. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

4. Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

5. En cas d'agrément, l'associé Cédant peut réaliser librement la cession aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions doit être réalisé au plus tard dans les trente (30) jours de la décision d'agrément : à défaut de réalisation du transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

6. En cas de refus d'agrément, la Société est tenue dans un délai de un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les actions de l'associé Cédant par un ou plusieurs tiers agréés selon la procédure ci-dessus prévue.

   Si le rachat des actions n'est pas réalisé du fait de la Société dans ce délai d'un mois ; l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

   En cas d'acquisition des actions par la Société, celle-ci est tenue dans un délai de six (6) mois à compter de l'acquisition de les céder ou de les annuler.

   Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la Société est déterminé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord, le prix sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

[redacted]

ARTICLE 14 - Sortie conjointe

14.1 Droit de sortie conjointe

Au cas où un ou plusieurs associés représentant individuellement ou collectivement plus de la moitié des droits de vote de la Société projetteraient de réaliser en une ou plusieurs fois une cession d'actions susceptible de leur faire perdre, immédiatement ou à terme, ladite majorité du capital ou des droits de vote de la Société, ils seraient tenus d'offrir aux autres associés de leur faire acquérir, par un tiers dont ils se porteront solidairement garants, le même pourcentage des actions de la Société détenues par les autres associés à cette date que celui cédé par les associés sortants, et ce à des conditions de prix ou d'évaluation au moins égales à celles fixées pour la cession projetée.

Si dans un délai de trente jours à compter de la réception d'une lettre recommandée adressée, avec demande d'avis de réception, par les associés projetant l'opération à chacun des autres associés, leur notifiant un projet de cession et contenant offre d'acquisition avec justification des bases de calcul du prix, ceux-ci n'acceptaient pas expressément, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, cette offre d'acquisition de leurs actions de la Société, ils seraient réputés avoir renoncé à exercer leur droit de retrait.

Pour le cas où ils renonceraient à exercer leur droit de sortie au profit du tiers proposé par les associés sortants, les autres associés promettent irrévocablement de céder aux associés sortants la totalité de leurs titres de la Société leur appartenant, aux mêmes conditions de prix et de règlement que celles proposées par le tiers aux associés sortants, et ce dans les huit jours suivant la levée d'option exercée par ces derniers par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de ratification de leur promesse de cession, les autres associés s'engagent à verser aux associés sortants, à titre de clause pénale, une indemnité égale à la moitié du prix de cession proposé pour leurs titres.

En cas d'acceptation de cette offre d'acquisition, la cession de leurs actions de la Société devra intervenir dans les trente jours de la notification d'acceptation par lesdits associés.

Cette cession aura lieu pour chaque action :

- soit à un prix égal au prix (ou à l'évaluation) retenu dans la cession projetée, lequel prix sera payé comptant,

- soit à défaut d'accord sur ce prix (ou cette évaluation) à un prix qui sera déterminé par expert suivant la procédure prévue par l'article 1843-4 du Code Civil ; en ce cas, la cession interviendra dans les trente jours de la fixation définitive du prix d'expertise, lequel prix sera payé comptant.

En tout état de cause, le projet de cession ayant déclenché la procédure prévue ci-dessus ne pourra être réalisé qu'après que les autres associés auront, soit renoncé à leur droit de retrait, soit effectivement cédé les actions de la Société.



14.2 Obligations de sortie conjointe

Au cas ou un ou plusieurs associés envisageraient de céder individuellement ou collectivement leur participation majoritaire dans la Société à un tiers, comme en cas de réalisation projetée de toute opération financière, et notamment de toute fusion, absorption, augmentation ou réduction de capital, qui aurait pour effet, immédiatement ou à terme, de leur faire perdre la proportion actuelle du capital et/ou des droits de vote de la Société, les autres associés s'engagent irrévocablement à transférer l'intégralité de leurs titres au(x) cessionnaire(s) concerné(s), aux mêmes clauses et conditions financières, à l'exclusion de toute garantie d'actif et de passif.

Le projet de cession, ou de toute opération de nature à faire perdre à l'associé ou aux associés, immédiatement ou à terme, la proportion actuelle du capital ou des droits de vote de la Société, devra être notifié aux associés débiteurs de l'obligation de sortie conjointe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, trente (30) jours au moins avant la date prévue pour la réalisation.

Cette notification devra préciser :

- l'identité précise du ou des cessionnaire(s) et si ce dernier n'est pas une personne physique, l'identité des personnes physiques et morales contrôlant le cessionnaire en dernier ressort,

- les conditions et modalités de l'offre, et notamment une description détaillée de ses conditions financières, en ce compris le prix de cession envisagé et les modalités de paiement de ce prix,

- la date de réalisation de l'obligation de sortie conjointe.

Le prix de cession et les conditions de paiement seront identiques à celui et celles proposés dans la transaction principale, pour des actions de même nature que celles faisant l'objet de l'opération projetée.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix de cession, celui-ci sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

L'Expert désigné devra procéder à la fixation définitive du prix de cession dans un délai maximum de trente jours à compter de sa désignation. Sa désignation sera définitive et liera les parties.

Le rachat devra être effectué dans un délai maximum de trente jours à compter de la notification adressée par le bénéficiaire de l'obligation de sortie conjointe ou, en cas de recours à une expertise en vue de la détermination du prix de rachat, à compter de la fixation définitive du prix.

ARTICLE 15 - Modifications dans le contrôle d'un associé

1. En cas de modification au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président dans un délai de quinze (15) jours du

[redacted]

changement de contrôle. Cette notification doit préciser la date du changement de contrôle et toutes informations sur le ou les nouveaux contrôlaires.

L'exercice des droits non pécuniaires de cet associé est de plein droit suspendu à dater de la modification.

A défaut de respecter cette procédure, la société associée dont le contrôle est modifié pourra être exclue de la société dans les conditions prévues à l'article 17 des statuts.

Dans le délai de 30 jours à compter de la réception de la notification du changement de contrôle, la société peut mettre en œuvre la procédure d'exclusion de la société dont le contrôle est modifié, telle que prévue à l'article 17 des statuts.

Si aucune procédure n'est engagée dans ce délai, la société sera réputée avoir agréé le changement de contrôle et la société associée recouvrera l'exercice de ses droits non pécuniaires.

2. Les dispositions ci-dessus s'appliquent à la Société associée qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

ARTICLE 16 - Décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, et compte tenu de l'intuitu personae qui caractérise la Société et le regroupement de ses associés en fonction de leurs compétences propres, les actions de l'associé décédé devront donc être acquises par les autres associés ou par toute personne physique ou morale qu'ils se substitueraient totalement ou partiellement, sous réserve du respect de la procédure d'agrément stipulée aux présents statuts au prorata de leur participation dans le capital, ou par la Société qui devra ensuite les annuler en réduisant son capital social, dans un délai maximum de 3 mois, à compter du décès.

Le prix de rachat sera déterminé d'un commun accord ou à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 17 - Exclusion d'un associé

Exclusion de plein droit

L'exclusion de plein droit intervient en cas de dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire d'un associé.

Exclusion facultative

Cas d'exclusion

L'exclusion d'un associé peut être également prononcée dans les cas suivants :

- violation des dispositions des présents statuts,
- exercice direct ou indirect d'une activité concurrente de celle exercée par la Société,
- révocation d'un associé de ses fonctions de mandataire social,
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé pour crime ou délit.



Modalités de la décision d'exclusion

L'exclusion est prononcée par une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

Les associés sont consultés sur l'exclusion à l'initiative du Président ; si le Président est lui-même susceptible d'être exclu, les associés seront consultés à l'initiative de l'associé le plus diligent.

Formalités de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve du respect des formalités suivantes :

- notification à l'associé concerné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée quinze (15) jours avant la date prévue pour la réunion de la collectivité des associés, de la mesure d'exclusion envisagée, des motifs de cette mesure et de la date de la réunion devant statuer sur l'exclusion ; cette notification devant également être adressée à tous les autres associés,

- convocation de l'associé concerné à une réunion préalable des associés tenue au plus tard huit (8) jours avant la date prévue pour la consultation des associés sur la décision d'exclusion afin de lui permettre de présenter ses observations et de faire valoir ses arguments en défense soit par lui-même, soit par l'intermédiaire de son ou de ses représentants légaux.

Prise d'effet de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé. Cette décision doit également statuer sur le rachat des actions de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces actions ; il est expressément convenu que la cession sera réalisée valablement sans application des clauses d'agrément et de préemption prévues aux présents statuts.
La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Président.

Dispositions communes à l'exclusion de plein droit et à l'exclusion facultative

L'exclusion de plein droit et l'exclusion facultative entraînent dès le prononcé de la mesure la suspension des droits non pécuniaires attachés à la totalité des actions de l'associé exclu.

La totalité des actions de l'associé exclu doit être cédée dans les trente (30) jours de la décision d'exclusion à toute personne désignée comme il est prévu ci-dessus.

Le prix de rachat des actions de l'associé exclu est déterminé d'un commun accord ou à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 18 - Nullité des cessions d'actions

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation des dispositions des articles 12 à 15 des présents statuts sont nulles.



Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

TITRE IV - ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SON DIRIGEANT - COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 19 - Président de la Société

La Société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non associé de la Société.

Désignation

Le Président est désigné par décision collective des associés.

Lorsque le Président est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

Durée des fonctions

Le Président est nommé sans limitation de durée.

Révocation pour motifs graves à l'unanimité des associés

La révocation du Président ne peut intervenir que pour un motif grave. Elle est prononcée par décision collective unanime des associés. Toute révocation intervenant sans qu'un motif grave soit établi, ouvrira droit à une indemnisation du Président.

Par exception aux dispositions qui précèdent, le Président est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- dissolution, mise en redressement ou liquidation judiciaire ou interdiction de gestion du Président personne morale ;
- exclusion du Président associé ;
- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Président personne physique.

Rémunération

La rémunération du Président est fixée chaque année par décision des associés.

Pouvoirs

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales et les présents statuts aux décisions collectives des associés.



Le Président peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1161 du Code civil modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, le Président est, sous réserve du respect de toute procédure légale ou statutaire de contrôle ou d'approbation des conventions réglementées, expressément autorisé à représenter la Société et agir pour son compte à l'effet de négocier et conclure tout contrat au titre duquel il serait également partie contractante pour son compte personnel ou pour le compte ou en représentation légale d'une ou plusieurs autres parties.

En cas de décès du Président unique, tout associé ou le Commissaire aux comptes de la société peut convoquer l'assemblée des associés, à la seule fin de remplacer le Président décédé dans les conditions de forme et de délai précisées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 20 - Directeur Général

Désignation

Le Président peut donner mandat à une personne morale ou à une personne physique de l'assister en qualité de Directeur Général.

Lorsque le Directeur Général est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

Le Directeur Général personne physique peut bénéficier d'un contrat de travail au sein de la Société.

Durée des fonctions

La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général reste en fonctions, sauf décision contraire des associés, et jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment et sans qu'un juste motif soit nécessaire, par décision du Président. La révocation des fonctions de Directeur Général n'ouvre droit à aucune indemnité.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit dans les cas suivants :

- dissolution, mise en redressement ou liquidation judiciaire ou interdiction de gestion du Directeur Général personne morale ;
- exclusion du Directeur Général associé ;
- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique.

[redacted]

Rémunération

La rémunération du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination, sauf pour la rémunération qui résulte de son contrat de travail.

Pouvoirs

Sauf limitation fixée par la décision de nomination ou par une décision ultérieure, le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs de direction que le Président.

Le Directeur Général dispose du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

Il est précisé que la société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, sauf si elle apporte la preuve que le tiers avait connaissance du dépassement de l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne pouvant suffire à constituer cette preuve.

ARTICLE 21 - Conventions réglementées

Il est fait mention au registre des décisions de l'associé unique des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et le Président-associé unique.

Lorsque le Président n'est pas associé, les conventions intervenues, autres que celles mentionnées au dernier alinéa du présent article, entre celui-ci, directement ou par personnes interposées, et la Société sont soumises à l'approbation de l'associé unique ou à la collectivité des associés, ainsi que les conventions intervenues avec des associés disposant de 10 % ou plus du capital et des droits de vote de la Société.

Les conventions portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales sont communiquées au Commissaire aux comptes, s'il en a été nommé un.

ARTICLE 22 - Commissaires aux comptes

L'associé unique ou la collectivité des associés peut désigner, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires titulaires et, le cas échéant, un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants.

ARTICLE 23 - Représentation sociale

Les délégués du Comité d'entreprise exercent les droits prévus par les articles L 2323-62 à L2323-66 du Code du travail auprès du Président.

TITRE V - DECISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

ARTICLE 24 - Décisions de l'associé unique

Compétence de l'associé unique

L'associé unique est seul compétent pour :



- approuver les comptes annuels et affecter le résultat ;
- nommer et révoquer le Président ;
- nommer les Commissaires aux comptes ;
- décider la transformation de la Société, une opération de fusion, de scission, d'augmentation, de réduction ou d'amortissement du capital ;
- modifier les statuts ;
- dissoudre la Société.

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

Forme des décisions

Les décisions unilatérales de l'associé unique sont répertoriées dans un registre coté et paraphé.

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

ARTICLE 25 - Information de l'associé unique ou des associés

1 - L'associé unique non Président, indépendamment de son droit d'information préalable à l'approbation annuelle des comptes, peut à toute époque, prendre connaissance au siège social des documents prévus par la loi et relatifs aux trois derniers exercices sociaux.

2 - Lorsque la Société comporte plusieurs associés, l'étendue et les modalités de leurs droits d'information et de communication sont déterminées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

TITRE VI - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les pouvoirs qui sont dévolus à l'associé unique dans le cadre de la Société unipersonnelle sont exercés par la collectivité des associés.

ARTICLE 26 - Décisions collectives obligatoires

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- transformation de la Société ;
- modification du capital social : augmentation (sous réserve des éventuelles délégations qu'elle pourrait consentir, dans les conditions prévues par la loi), amortissement et réduction ;
- fusion, scission, apport partiel d'actifs ;
- dissolution ;
- nomination des Commissaires aux comptes ;
- nomination, rémunération, révocation Président ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou associés ;
- modification des statuts, sauf transfert du siège social ;
- nomination du Liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation ;



- agrément des cessions d'actions ;
- exclusion d'un associé et suspension de ses droits de vote.

ARTICLE 27 - Règles de majorité

Les décisions collectives des associés sont adoptées à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote, présents ou représentés.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix au moins.

Par exception aux dispositions qui précèdent, les décisions collectives limitativement énumérées ci-après doivent être adoptées à l'unanimité des associés disposant du droit de vote :

- celles prévues par les dispositions légales ;
- les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés, et notamment l'augmentation du capital par majoration du montant nominal des titres de capital autrement que par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission (art. L 225-130, al. 2 du Code de commerce).

ARTICLE 28 - Modalités des décisions collectives

Les décisions collectives sont prises sur convocation ou à l'initiative du Président.

Elles résultent de la réunion d'une assemblée ou d'un procès-verbal signé par tous les associés.

Elles peuvent également être prises par tous moyens de télécommunication électronique ou par assemblée dématérialisée.

Pendant la période de liquidation de la Société, les décisions collectives sont prises sur convocation ou à l'initiative du Liquidateur.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, ou à distance, par voie électronique, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective trois jours ouvrés au moins avant la réunion de l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris.

ARTICLE 29 - Assemblées

29.1 Les associés se réunissent en assemblée sur convocation du Président au siège social ou en tout autre lieu mentionné dans la convocation.

Toutefois, tout associé disposant de plus de 25 % du capital peut demander la convocation d'une assemblée.

Selon l'article L 2323-67 du Code du travail, le Comité d'entreprise peut demander en justice la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale des associés en cas d'urgence.

[redacted]

La convocation est effectuée par tous moyens de communication écrite quinze (15) jours au moins avant la date de la réunion. Elle indique l'ordre du jour.

Toutefois, l'assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés y consentent.

L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'assemblée.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé. Les pouvoirs peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie.

Le Président de Séance établit un procès-verbal des délibérations devant contenir les mentions prévues à l'article ci-après.

29.2 En cas de consultation écrite, le Président adresse à chaque associé, par tout moyen de communication écrit, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Ceux-ci disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'expédition du projet de résolutions pour transmettre leur vote à l'auteur de la consultation par tout moyen de communication écrit.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme n'ayant pas participé au vote.

Les décisions sont adoptées selon les mêmes règles de majorité que celles applicables à la réunion des assemblées générales.
Si pour une même résolution le sens du vote de l'associé n'est pas clairement exprimé, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Dans les quinze (15) jours suivant l'expiration du délai de vote, le Président établit, date et signe le procès-verbal des délibérations.

ARTICLE 30 - Procès-verbaux des décisions collectives

Les décisions collectives prises en assemblée doivent être constatées par écrit dans des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées. Les procès-verbaux sont signés par le Président de l'Assemblée et par les associés présents.

Les procès-verbaux doivent indiquer la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du Président de Séance, l'identité des associés présents et représentés, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un résumé des débats, ainsi que le texte des résolutions mises aux voix et pour chaque résolution le sens du vote de chaque associé.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime de tous les associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou sur les feuilles mobiles numérotées visés ci-dessus.



ARTICLE 31 - Information préalable des associés

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Lorsque les décisions collectives doivent être prises en application de la loi sur le ou les rapports du Président et/ou des Commissaires aux comptes, le ou les rapports doivent être communiqués aux associés quinze jours avant la date d'établissement du procès-verbal de la décision des associés.

Les associés peuvent à toute époque mais sous réserve de ne pas entraver la bonne marche de la Société, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, s'il y a lieu, des rapports de gestion du Président et des rapports des Commissaires au comptes.

S'agissant de la décision collective statuant sur les comptes annuels, les associés peuvent obtenir communication aux frais de la Société des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés du dernier exercice.

TITRE VII - EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 32 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2025.

ARTICLE 33 - Comptes annuels

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

Il établit également, le cas échéant, un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

L'associé unique approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux comptes, s'il en a été désigné un, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

En cas de pluralité d'associés, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels au vu du rapport de gestion et des rapports du Commissaire aux comptes dans les 6 mois de la clôture de l'exercice.



Lorsque les comptes consolidés sont établis, ils sont présentés avec le rapport de gestion du groupe et les rapports du Commissaire aux comptes, lors de cette décision collective.

ARTICLE 34 - Affectation et répartition des résultats

1. Toute action en l'absence de catégorie d'actions ou toute action d'une même catégorie dans le cas contraire, donne droit à une part nette proportionnelle à la quote-part du capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation.

Chaque action supporte les pertes sociales dans les mêmes proportions.

2. Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'associé unique ou la collectivité des associés décide sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont il règle l'affectation et l'emploi.

3. L'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

La décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés ou, à défaut, le Président, fixe les modalités de paiement des dividendes.

TITRE VIII – TRANSFORMATION – DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 35 – Transformation de la Société

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision collective des associés aux conditions fixées par la loi.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

La transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.

[redacted]

ARTICLE 36 - Dissolution - Liquidation de la Société

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision collective des associés.

La décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés qui constate ou décide la dissolution nomme un ou plusieurs Liquidateurs.

Le Liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les associés.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut autoriser le Liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation. Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des actions.

Le surplus, s'il en existe, est attribué à l'associé unique ou est réparti entre les associés proportionnellement au nombre d'actions de chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par l'associé unique ou par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

Si toutes les actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

TITRE IX – CONTESTATIONS

ARTICLE 37 - Contestations

Les contestations relatives aux affaires sociales, survenant pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation entre les associés ou entre un associé et la Société, seront soumises au Tribunal de Commerce du lieu du siège social.

TITRE IX - CONSTITUTION DE LA SOCIETE

ARTICLE 38 - Nomination des dirigeants

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts sans limitation de durée est :

- Monsieur **Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant 1 bis, rue des Cols Verts – ANNECY-LE-VIEUX – 74940 ANNECY,

lequel déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

[redacted]

ARTICLE 39 - Etat des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société est annexé aux présents statuts. Cet état a été tenu à la disposition des associés dans les délais légaux à l'adresse du siège social.

ARTICLE 40 - Mandat de prendre des engagements pour le compte de la Société

Le soussigné donne mandat à Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET, Président, avec faculté de délégation, à l'effet de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la Société :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social,

- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés,

- tous actes nécessaires à la réalisation de l'objet social,

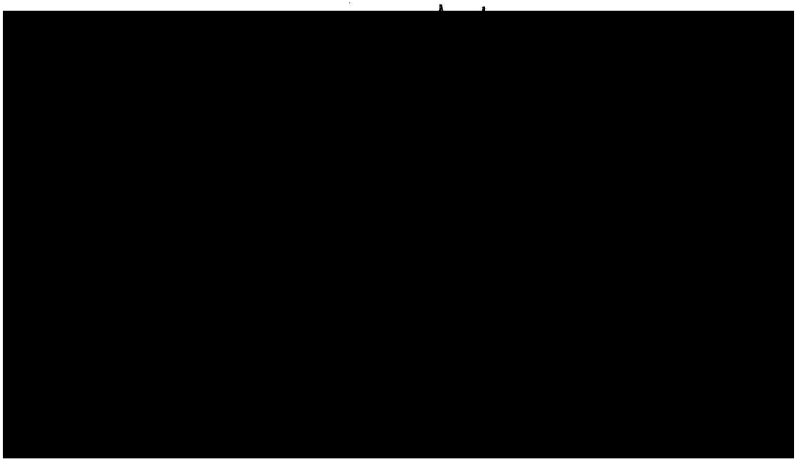
- pour désigner un Commissaire aux apports.

ARTICLE 41 - Formalités de publicité – Immatriculation

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

Fait à ANNECY,
En deux exemplaires,
Le 7 février 2025.

Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET
Signature précédée de la mention
« *Bon pour acceptation des fonctions de Président* »



ANNEXE 1

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Le soussigné reconnaît que, préalablement à la signature par lui-même de l'acte constitutif de la société en cours de formation ci-dessus dénommée, il a pris connaissance des engagements résultant des actes ci-après mentionnés, accomplis pour le compte de ladite société, savoir :

- désignation du Commissaire aux apports,

- signature du contrat d'apport des titres de la société ACCES IMMOBILIER,

- signature du contrat d'apport des titres de la société Alain BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE.

Le soussigné déclare, conformément aux dispositions légales, que la signature dudit acte constitutif emportera reprise des engagements ci-dessus par la société, du seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à ANNECY,
En deux exemplaires,
Le 7 février 2025

Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET



ANNEXE 2

CONTRATS D'APPORT
ET
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



CONTRAT D'APPORT D'ACTIONS DE LA SOCIETE ACCES IMMOBILIER

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur **Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET**, né le [redacted] à [redacted] (74), de [redacted]te civil de solidarité, demeurant [redacted]

Ci-après dénommé "L'APPORTEUR",

D'UNE PART

ET

La société **ABC**, société par actions simplifiée au capital de 711.300 Euros dont le siège social est 1 bis, rue des Cols Verts – ANNECY-LE-VIEUX – 74940 [redacted] en cours d'immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY représentée par Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET, Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes et associé unique,

Ci-après dénommée "LA SOCIETE BENEFICIAIRE",

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – DESIGNATION DE L'APPORT

1.1. Désignation

Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET, ci-après désigné "L'APPORTEUR", apporte à la société, nettes de tout passif et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

- HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (898) actions de DIX (10) Euros chacune sur les 1.000 composant le capital de la société **ACCES IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 10.000 Euros dont le siège social est 1, avenue de Prélevet – CRAN-GEVRIER – 74960 [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro SIREN 449 859 545.

La société ACCES IMMOBILIER a pour objet :

- la transaction immobilière sur immeubles et fonds de commerce,
- l'activité de syndic de copropriété,
- la gestion immobilière telle que définie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972,
- la gestion locative, location saisonnière,
- les prestations touristiques, prestations de services,
- l'activité de marchand de liste,

[redacted]

- l'achat, la location, la sous-location et la vente pour son compte propre de tout bien mobilier ou immobilier, prise de participation dans toute structure civile ou commerciale, l'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de ces objets,
- et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement, la participation de la société 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'apports, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, participation, association et location-gérance.

Les HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (898) actions ainsi apportées représentent 89,80 % du capital de la société ACCES IMMOBILIER, et 89,80 % des droits de vote.

1.2. Evaluation

La participation ainsi apportée est évaluée à SIX CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENTS (631.300) Euros.

L'évaluation ci-dessus retenue correspond aux éléments comptables tels qu'ils ressortent du bilan de la société au titre de son exercice clos le 31 décembre 2023 corrigés d'une revalorisation du fonds de commerce et du rapport d'évaluation établi par l'expert-comptable de la Société.

Elle a fait l'objet d'un rapport de la société FIPAR AUDIT, désignée en qualité de Commissaire aux apports, par décision de l'associé unique en date du 12 décembre 2024, ledit rapport ci-annexé.

ARTICLE 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET déclare qu'il est propriétaire des actions, objet du présent apport pour les avoir :

- à hauteur de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (499) actions reçues de Madame Liliane CANTELE, par donation reçue par Maître Nathalie CLOAREC-CABUT, Notaire, en date du 14 février 2014, pour une valeur de QUATRE VINGT-DIX-NEUF MILLE HUIT CENTS (99.800) Euros,

- à hauteur de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (399) actions souscrites lors de l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 2 mai 2022.

ARTICLE 3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

La SOCIETE BENEFICIAIRE aura la propriété et la jouissance des actions apportées à compter de ce jour.

En conséquence, elle aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les actions à elle apportées.

ARTICLE 4 – DECLARATIONS

4.1. Déclarations

L'APPORTEUR déclare que les actions apportées n'ont pas fait l'objet d'une affectation en garantie,

[redacted]

ne sont gagées en aucune manière au profit d'un tiers et qu'il a la libre disposition des actions apportées par lui.

Il est précisé que les associés de la société ACCES IMMOBILIER ont par décisions en date du 17 décembre 2024 renoncé à faire usage de leur droit de préemption sur ledit apport.

L'apport ainsi que LA SOCIETE BENEFICIAIRE ont fait l'objet d'un agrément des associés de la société ACCES IMMOBILIER par décisions du même jour.

4.2. Autres déclarations

L'APPORTEUR, déclare, en outre :

- être de nationalité [redacted] et résider habituellement en FRANCE ;
- avoir la libre disposition en propriété des actions dont s'agit ;
- qu'en résumé rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition des actions apportées et à la jouissance paisible de ces dernières par LA SOCIETE BENEFICIAIRE ;
- ne pas être et n'avoir jamais été en état de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, ou en état de cessation des paiements ;
- ne pas être actuellement et ne pas être susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation de ses biens.

De son côté, Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET, ès-qualités de représentant légal de LA SOCIETE BENEFICIAIRE déclare :

- que LA SOCIETE BENEFICIAIRE qu'il représente est une Société [redacted] dont le siège social est en FRANCE ;
- que LA SOCIETE BENEFICIAIRE n'est pas et n'a jamais été en état de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, ou en état de cessation des paiements.

ARTICLE 5 – REMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à SIX CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENTS (631.300) Euros, il sera attribué à L'APPORTEUR SIX MILLE TROIS CENT TREIZE (6.313) actions de CENT (100) Euros chacune entièrement libérées, de la société ACCES IMMOBILIER.

ARTICLE 6 – DECLARATIONS FISCALES

6.1. Déclarations fiscales

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, "L'APPORTEUR" déclare que l'opération d'apport peut bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu à l'article 150 OB Ter du Code Général des Impôts.

Par conséquent, les plus-values nées de l'échange des titres apportés contre les titres reçus ne seront pas imposées. Leur imposition sera reportée jusqu'au moment où s'opérera l'un des événements visés

[redacted]

aux 1 à 4 du I dudit article et interviendra par rapport à la valeur originelle des titres apportés à l'échange, selon les règles d'imposition en vigueur au titre de l'année d'expiration du report.

Conformément à l'article 810 bis du Code Général des Impôts, le présent apport réalisé lors de la constitution d'une société est exonéré du droit de fixe.

6.2. Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du fonds apporté.

ARTICLE 7 – ELECTION DE DOMICILE

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

- L'APPORTEUR : [redacted]
- LA SOCIETE BE[redacted]

Fait à ANNECY,
En deux exemplaires,
Le 7 février 2025.

L'APPORTEUR
M. Alexandre BONNEFOY-CLAUDET

LA SOCIETE BENEFICIAIRE
Pour la société ABC
M. Alexandre BONNEFOY-CLAUDET

[redacted]

[redacted]

ANNEXES

ANNEXE 1 Rapport du Commissaire aux apports

[redacted]

CONTRAT D'APPORT D'ACTIONS DE LA SOCIETE ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur **Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET**, né le [redacted] à [redacted] (74), de nationalité [redacted] célibataire déclarant n'être pas lié par un pacte civil de solidarité, demeurant [redacted]

Ci-après dénommé "L'APPORTEUR",

D'UNE PART

ET

La société **ABC**, société par actions simplifiée au capital de 711.300 Euros dont le siège social est 1, bis, rue des Cols Verts – ANNECY-LE-VIEUX – 74940 [redacted] en cours d'immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY représentée par Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET, Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes et associé unique,

Ci-après dénommée "LA SOCIETE BENEFICIAIRE",

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – DESIGNATION DE L'APPORT

1.1. Désignation

Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET, ci-après désigné "L'APPORTEUR", apporte à la société, nettes de tout passif et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

- TROIS CENT QUATRE-VINGT (380) actions de DIX (10) Euros chacune sur les 760 composant le capital de la société **Alain Bonnefoy-Claudet Gestion Immobilière**, société par actions simplifiée au capital de 7.600 Euros dont le siège social est 1 Bis rue des Cols Verts [redacted] LE VIEUX – 74940 [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro SIREN 440 924 520.

La société **Alain Bonnefoy-Claudet Gestion Immobilière** a pour objet l'exploitation d'un fonds de commerce d'Agence Immobilière, notamment toutes opérations de transactions sur immeubles et fonds de commerce, de gestion immobilière et de syndic telles qu'elles sont définies par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

[redacted]

Les TROIS CENT QUATRE-VINGT (380) actions ainsi apportées représentent 50 % du capital de la société **Alain Bonnefoy-Claudet Gestion Immobilière**, et 50 % des droits de vote.

1.2. Evaluation

La participation ainsi apportée est évaluée à QUATRE VINGT MILLE (80.000) Euros.

L'évaluation ci-dessus retenue correspond aux éléments comptables tels qu'ils ressortent du bilan de la société au titre de son exercice clos le 31 décembre 2023 corrigés d'une revalorisation du fonds de commerce et ont fait l'objet d'un rapport de la société FIPAR AUDIT désignée en qualité de Commissaire aux apports, par décision de l'associé unique en date du 12 décembre 2024, ledit rapport ci-annexé.

ARTICLE 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET déclare qu'il est propriétaire des TROIS CENT QUATRE-VINGT (380) actions, objet du présent apport pour les avoir reçues par voie de succession suite au décès de Monsieur Alain BONNEFOY-CLAUDET en date du 21 mars 2024 pour une valeur de QUATRE-VINGT MILLE (80.000) Euros.

ARTICLE 3 – PROPRIETE – JOUISSANCE

La SOCIETE BENEFICIAIRE aura la propriété et la jouissance des actions apportées à compter de ce jour.

En conséquence, elle aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les actions à elle apportées.

ARTICLE 4 – DECLARATIONS

4.1. Déclarations

L'APPORTEUR déclare que les actions apportées n'ont pas fait l'objet d'une affectation en garantie, ne sont gagées en aucune manière au profit d'un tiers et qu'il a la libre disposition des actions apportées par lui.

L'apport ainsi que LA SOCIETE BENEFICIAIRE ont fait l'objet d'un agrément des associés de la société **Alain Bonnefoy-Claudet Gestion Immobilière** par décisions en date du 17 décembre 2024.

Il est précisé que les actions, objet du présent apport, font l'objet d'un engagement individuel de conservation pris par L'APPORTEUR aux termes d'un acte reçu par Maître Nathalie CLOAREC-CABUT, Notaire, en date du 3 septembre 2024 afin de satisfaire aux dispositions de l'article 787 B f du Code Général des Impôts, LA SOCIETE BENEFICIAIRE prend, par les présentes, l'engagement de conserver les titres ainsi reçus jusqu'au terme de l'engagement individuel de conservation souscrit par L'APPORTEUR soit jusqu'au 21 mars 2028.

4.2. Autres déclarations

L'APPORTEUR, déclare, en outre :

- être de nationalité [redacted] et résider habituellement en FRANCE ;

[redacted]

- avoir la libre disposition en propriété des actions dont s'agit ;

- qu'en résumé rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition des actions apportées et à la jouissance paisible de ces dernières par LA SOCIETE BENEFICIAIRE ;

- ne pas être et n'avoir jamais été en état de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, ou en état de cessation des paiements ;

- ne pas être actuellement et ne pas être susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation de ses biens.

De son côté, Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET, ès-qualités de représentant légal de LA SOCIETE BENEFICIAIRE déclare :

- que LA SOCIETE BENEFICIAIRE qu'il représente est une Société française dont le siège social est en FRANCE ;

- que LA SOCIETE BENEFICIAIRE n'est pas et n'a jamais été en état de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, ou en état de cessation des paiements.

ARTICLE 5 – REMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à QUATRE-VINGT MILLE (80.000) Euros, il sera attribué à L'APPORTEUR HUIT CENTS (800) actions de CENT (100) Euros chacune entièrement libérées, de la société **Alain Bonnefoy-Claudet Gestion Immobilière.**

ARTICLE 6 – DECLARATIONS FISCALES

6.1. Déclarations fiscales

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, "L'APPORTEUR" déclare que l'opération d'apport peut bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu à l'article 150 OB Ter du Code Général des Impôts.

Par conséquent, les plus-values nées de l'échange des titres apportés contre les titres reçus ne seront pas imposées. Leur imposition sera reportée jusqu'au moment où s'opérera l'un des événements visés aux 1 à 4 du I dudit article et interviendra par rapport à la valeur originelle des titres apportés à l'échange, selon les règles d'imposition en vigueur au titre de l'année d'expiration du report.

Conformément à l'article 810 bis du Code Général des Impôts, le présent apport réalisé lors de la constitution d'une société est exonéré du droit de fixe.

6.2. Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du fonds apporté.



ARTICLE 7 – ELECTION DE DOMICILE

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

- L'APPORTEUR : 1 bis, rue des Cols Verts – ANNECY-LE-VIEUX – 74940 ANNECY,
- LA SOCIETE BENEFICIAIRE : 1 bis, rue des Cols Verts – ANNECY-LE-VIEUX – 74940 ANNECY.

Fait à ANNECY,
En deux exemplaires,
Le 7 février 2025.

L'APPORTEUR
M. Alexandre BONNEFOY-CLAUDET



LA SOCIETE BENEFICIAIRE
Pour la société ABC
M. Alexandre BONNEFOY-CLAUDET



ANNEXES

ANNEXE 1 Rapport du Commissaire aux apports

AJC

FIPAR Audit

20 rue Paul Bert
92100 Boulogne-Billancourt
T. [redacted] • F. 01 78 16 43 89
contact@cabinet-fipar.fr
www.cabinet-fipar.fr

ABC

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 711 300 €

1 bis Rue des Cols Verts

74 940 – ANNECY LE VIEUX

Société en cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA VALEUR DES APPORTS

APPORT DES TITRES DES SOCIETES

ACCES IMMOBILIER et ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE

A LA SOCIETE ABC

ABC

Monsieur l'associé unique de la société ABC,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par l'associé unique de la société ABC en date du 12 Décembre 2024, concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET dans le cadre de constitution du capital de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.227-1 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans les projets de traités d'apports en nature, établis le 30 Janvier 2025. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion



1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Les présents apports de titres envisagés par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET, lors de la constitution de la société ABC, vise à constituer une holding devant regrouper à terme l'ensemble des activités exercées par différentes entités qu'il détient ou contrôle.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence (liens entre les sociétés)

1.2.1. Personne physique apporteuse

La société ABC va être constituée par les apports des titres des sociétés ACCES IMMOBILIER, et ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE actuellement détenus par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET demeurant [redacted]

1.2.2. Société bénéficiaire ABC

Conformément au projet de statuts, il est prévu que ABC soit une société par actions simplifiée au capital de 711 300 € ayant son siège social au [redacted]

1.2.3. Société ACCES IMMOBILIER dont les titres sont apportés

ACCES IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital social de 10.000 €, dont le siège social est sis [redacted]

Son capital, composé de 1.000 actions, est détenu par :

- Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET : 898 actions ;
- Cyril Vivien DAVIET : 100 actions ;
- Liliane Catherine CANTELE : 2 actions.

Elle a pour activité la transaction immobilière sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière dans son ensemble.

1.2.4. Société ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE dont les titres sont apportés

ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE est une société par actions simplifiée au capital social de 7.600 €, dont le siège social est situé à [redacted]

Son capital, composé de 760 actions, est détenu par :

- Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET : 380 actions ;
- Lydie Jacqueline Chantal BONNEFOY-CLAUDET : 380 actions.

Elle a pour activité l'exploitation d'un fonds de commerce d'agence immobilière ainsi que la régie immobilière.

[redacted]

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans les projets de traités d'apports en nature.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports : date d'effet (rétroactif, immédiat ou différé), comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés

Les apports seront réalisés avec effet à la date création de la société ABC.

Ils sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L.227-1 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER contre les titres émis au titre de la création de la société ABC.

En matière de droits d'enregistrement, les apports seront enregistrés gratuitement au moment de leur réalisation, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apports est subordonnée à la constitution définitive de la société ABC.

1.3.3. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET, 7.113 actions de la société ABC de 100 € de valeur nominale chacune.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre des apports.

[redacted]

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2004- 01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, ils seront réalisés à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description des apports

Les titres de la société ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE, dont l'apport est envisagé au titre de la constitution du capital de la société ABC, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 160.000 €, soit 210,53 € par action. Ainsi, 380 actions seront apportées par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET pour 80.000 €.

Les titres de la société ACCES IMMOBILIER, dont l'apport est envisagé au titre de la constitution du capital de la société ABC, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 703.000 €, soit 703 € par action. Ainsi, 898 actions seront apportées Monsieur Alexandre BONNEFOY-CLAUDET pour 631.300 €.

[redacted]

[redacted]

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'actionnaire unique de la société ABC sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET.

J'ai notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu des projets des traités d'apports en nature ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité des sociétés ACCES IMMOBILIER et ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE au regard de la situation comptable intermédiaire au 31 Aout 2024 et au 31 Juillet 2024 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

[redacted]

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation pour chacune des sociétés ACCES IMMOBILIER et ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE de la part de leurs dirigeants, me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres au 31 Aout 2024 et 31 Juillet 2024 pour lesdites sociétés.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

Les apports de titres envisagés sont effectués par une personne physique.

Aux termes des projets de traités d'apports en nature, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3. Réalité des apports

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Monsieur Alexandre Jean BONNEFOY-CLAUDET des actions des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

2.4.1. Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

Les apports portent sur des actions représentant :

- 89,80% du capital de la société ACCES IMMOBILIER ;
- 50,00% du capital de la société ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur des apports a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la rentabilité attendue des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER.

[redacted]

2.4.3. Valorisation des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER

Pour apprécier la valeur des apports, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie
Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan. En l'absence d'éléments prévisionnels, cette méthode ne peut pas être appliquée.

Dividendes
Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

Évaluation par comparaison avec des transactions comparables
Je n'ai pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER.

2.4.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

Actif net réévalué
Les sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER sont détentrices de leur fonds commercial. Dès lors, la méthode d'évaluation fondée sur l'approche de l'actif net réévalué s'applique de façon pertinente sur un marché encore actif pour ce type de fonds. L'actif net réévalué a été déterminé suivant une approche basée sur le chiffre d'affaires.

Evaluation par les multiples de sociétés comparables
A titre de recoupement, j'ai cherché à déterminer la valeur d'entreprise des sociétés ALAIN BONNEFOY-CLAUDET GESTION IMMOBILIERE et ACCES IMMOBILIER par application à différents agrégats dégagés, des multiples observés sur ces mêmes agrégats, sur un échantillon de sociétés exerçant des activités de nature comparable.

2.4.3.3. Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur des apports pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

[redacted]

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur globale des apports retenue s'élevant à 711.300 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

A Boulogne-Billancourt, le 30 Janvier 2025,



