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

CONTRAT D'APPORT DE DROITS SOCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Fabrice KRAUSE
[redacted]SE née JOB ci-après désignée

Madame Maryline KRAUSE née JOB
Née le [redacted]
Demeurant [redacted]
[redacted] avec Monsieur Fabrice KRAUSE ci-avant désigné

Ci-après dénommés « les Apporteurs »
D'UNE PART,

ET

La Société KRS
Société civile au capital social de 1 133 200 euros
Ayant son siège social à FORTSCHWIHR (68320) au 8, rue de la Krutenau
Représentée par Monsieur Fabrice KRAUSE, cogérant

Ci-après dénommée « la Société bénéficiaire »
D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I) ***APPORT - DESIGNATION***

Apport

Par les présentes, les Apporteurs font apport à la société KRS qui accepte, net de tout passif et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, de la pleine propriété de cent (100) parts sociales d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune, entièrement libérées, émises par la Société 3 K SIX, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège est situé [redacted] immatriculée au RCS de COLMAR sous le n° 934 181 793.

Les Apports sont réalisés comme suit :
- Monsieur Fabrice KRAUSE, apporte 50 parts sociales en pleine propriété ;
- Madame Maryline KRAUSE, apporte 50 parts sociales en pleine propriété.

Lesdites parts sociales sont évaluées à la somme globale de mille (1 000) euros, soit une valeur de dix (10) euros par part sociale.

Il est ici précisé ci-après l'objet social de la Société KRS, en France et dans tous pays, auprès de tout type de client ou public, et dans tous les domaines d'activités :
- l'acquisition, la détention, la gestion, le nantissement, la cession, le transfert sous toutes ses formes ou la prise de toute participation ou d'intérêt, de quelque manière que ce soit, à titre minoritaire ou

FK MK

majoritaire, dans le capital social et/ou les droits de vote de sociétés et entreprises commerciales industrielles, financières, mobilières, immobilières, existantes ou à créer, et dans toutes autres personnes morales quelle que soit leur forme juridique, l'acquisition, la détention, la gestion, le nantissement, la cession ou la souscription de toutes valeurs mobilières y compris composées, ainsi que la souscription à cet effet de tout financement quel qu'en soit la forme ;

- La construction ou l'achat de tous biens immobiliers et mobiliers ;
- La propriété, l'administration et l'exploitation par bail ou location de biens immobiliers acquis ou édifiés par la société ;
- L'acquisition, la prise à bail, la mise en valeur de tous terrains et l'édification sur lesdits terrains de bâtiments à usage commercial et accessoirement d'habitation ;
- La conclusion d'un contrat de bail à construction ;
- La conclusion de tous contrats de crédit-bail immobilier ou la prise en location longue durée avec ou sans option d'achat ;
- La signature de tous actes en vue de l'acquisition des terrains et l'édification d'immeubles sur lesdits terrains ;
- La revente des ensembles immobiliers acquis ou édifiés par elle ;
- La conclusion de toutes garanties pouvant faciliter l'acquisition, l'édification et l'exploitation des immeubles commerciaux ;
- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet ;
- 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 prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ;
- la réalisation d'investissements et placements financiers, notamment dans des instruments financiers ou tout autre actif diversifié ;
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en favoriser le développement ou l'extension.

Désignation de la SCI 3 K SIX

La Société 3 K SIX est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège est situé [redacted] immatriculée au RCS de COLMAR sous le n° 934 181 793.

Elle a été constituée le 30 septembre 2024.

Elle a pour objet :

- L'acquisition, la propriété, la mise à disposition, l'administration et exploitation par bail, location, ou autrement, la vente, de tous immeubles bâtis ou non, dont elle peut devenir propriétaire par acquisition, construction, échange, apport ou autrement ;
- La conclusion de toutes garanties pouvant faciliter l'acquisition, l'édification et l'exploitation des immeubles ainsi que la souscription des parts de Sociétés Civiles Immobilières.

Les 100 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune composant le capital social actuel de 1 000 euros de la SCI 3 K SIX sont réparties de la façon suivante :

- Monsieur Fabrice KRAUSE, propriétaire de 50 parts sociales en pleine propriété ;
- Madame Maryline KRAUSE, propriétaire de 50 parts sociales en pleine propriété.

II) ORIGINE DE PROPRIETE

Les Apporteurs sont propriétaires des parts sociales pour les avoir acquises en contrepartie de leurs apports lors de la constitution de la SCI 3 K SIX.

III) AGREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts de la SCI 3 K SIX, la transmission des parts sociales détenues est soumise à agrément. Cet agrément a été donné lors de l'AG du 31 juillet 2026.

IV) PROPRIETE – JOUISSANCE

La Société KRS aura la propriété des droits sociaux que les Apporteurs ont apportés à compter de la réalisation définitive du présent apport de titres et aura seule droit aux bénéfices de l'exercice en cours revenant auxdites parts sociales ainsi qu'à toute répartition de bénéfices, de réserves, de plus-values ou d'éléments d'actif et, d'une manière générale, à toute répartition quelconque qui sera opérée par cette société à compter du même jour.

V) DECLARATION

Les Apporteurs déclarent que :

- les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement ;
- les droits sociaux apportés sont leur propriété légitime ;
- il n'existe pas d'obstacle s'opposant à la libre transmission de ces droits sociaux ;
- ils ont la pleine capacité pour en disposer sur leur simple signature ;
- la SCI 3 K SIX dont les droits sociaux sont apportés n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires, ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ni de conciliation ;
- eux-mêmes ne sont pas ni n'ont jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaires, et que leur patrimoine n'est menacé d'aucune mesure de confiscation.

En résumé, rien ne s'oppose à la libre disposition des droits sociaux de la SCI 3 K SIX apportés à la Société KRS bénéficiaire.

Pour sa part, la société KRS, bénéficiaire, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Fabrice KRAUSE, déclare avoir une parfaite connaissance de la situation notamment financière, juridique, comptable et fiscale de SCI 3 K SIX ainsi que des opérations effectuées par ladite société depuis le début de l'exercice en cours et que lesdites opérations ne sont pas, selon elle, de nature à modifier l'évaluation des droits sociaux apportés.

VI) EVALUATION DE L'APPORT

La valeur des droits sociaux de la SCI 3KSIX faisant l'objet du présent Apport a notamment été déterminée sur la base de la valeur comptable de l'immeuble possédé.

VII) REMUNERATION DE L'APPORT

L'apport des 100 parts sociales de la SCI 3 K SIX, évaluées globalement à la somme de mille (1 000) euros, est consenti et accepté moyennant l'attribution à :

- Monsieur Fabrice KRAUSE de cinquante (50) parts sociales de dix (10) euros de valeur nominale chacune ;
- Madame Maryline KRAUSE de cinquante (50) parts sociales de dix (10) euros de valeur nominale chacune.

Entièrement libérées, à créer par la Société KRS par une augmentation de capital pour un montant de 1 000 euros.

Le rapport d'échange des titres et les valeurs retenues sont détaillés en annexe au présent contrat d'apport.

FK MK

VIII) DROIT DES PARTS SOCIALES NOUVELLES

Les cent parts sociales émises par la Société KRS en rémunération des présents apports seront créées avec jouissance au jour de l'assemblée générale extraordinaire statuant sur l'augmentation de capital réalisée par la Société Bénéficiaire. Lesdites parts sociales seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société Bénéficiaire.

IX) CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent apport est soumis à la condition suspensive de son approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société KRS, et la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société KRS correspondant à la rémunération dudit apport.

Le présent apport est soumis à la condition suspensive de son approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la SC KRS et de l'augmentation de capital par la Société KRS correspondant à la rémunération de l'apport de Monsieur KRAUSE et de Madame KRAUSE. Il est expressément convenu que la réalisation de cette condition suspensive devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2026, à défaut de quoi, le présent contrat sera considéré comme caduc et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

X) DECLARATION FISCALE

Affirmation de sincérité

En tant que de besoin, les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'acte des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Droits d'enregistrement

Le présent contrat, conclu sous condition suspensive, sera soumis volontairement à la formalité de l'enregistrement et donnera lieu à perception du droit fixe de 125 euros.

Plus-value

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les Apporteurs déclarent que le présent apport de titres entre dans le champ d'application du report d'imposition automatique des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu notamment à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

Par conséquent, ils s'engagent à indiquer sur leur déclaration de revenus à établir au titre de l'année 2026, le montant de la plus-value en report.

Les Apporteurs reconnaissent également avoir été informés que le report d'imposition prendra fin :
- lors de la cession, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres de la société KRS reçus en échange,
- lors de la cession, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres de la SCI 3 K SIX apportés à la Société KRS dans le délai de trois ans à compter de l'apport (sauf réinvestissement dans une activité économique dans un délai de deux ans à compter de la cession),
- en cas de transfert du domicile des Apporteurs hors de France.

XI) DOCUMENTS SOCIAUX

Monsieur Fabrice KRAUSE agissant au nom et pour le compte de la société KRS reconnaît que les documents suivants lui ont été remis par les Apporteurs :

- concernant la Société : originaux des statuts, de tous les actes modificatifs du pacte social ; originaux de toutes les cessions de parts sociales ayant éventuellement été établies et des

quittances des prix de cessions ; justificatifs de toutes les significations obligatoires et de tous les dépôts au Greffe ;

- concernant les parts sociales : l'ensemble des ordres de mouvement, le registre des mouvements de titres et les comptes individuels des associés à jour ;
- concernant la vie sociale : registres contenant toutes les délibérations des organes de la Société et les dossiers d'approbations de comptes comprenant pour chaque année sociale : le bilan et ses annexes, le rapport de gestion du Président, les rapports du Commissaire aux Comptes, la feuille de présence avec les pouvoirs annexés ;
- concernant le patrimoine social : l'acte de propriété du fonds avec ses justificatifs de publicité, les baux et avenants ;
- concernant la législation du travail : tous registres obligatoires et tous contrats de travail.

Les apporteurs certifient que ces documents ont été régulièrement établis et reflètent la situation de la Société et s'engagent à indemniser la Société KRS pour toutes inexactitudes entrainant un préjudice pour la Société bénéficiaire.

XII) Litiges - Contestations - Expertise

Pour toute contestation qui s'élèverait entre les parties relativement à l'interprétation et à l'exécution des présentes, et sous réserve de la clause d'expertise prévue ci-après, les soussignés soumettront leur différend aux tribunaux du siège de la Société KRS seuls compétents.

Toutefois, pour tout litige relatif à l'application des dispositions comptables ou financières des présentes, les parties conviennent, dès à présent, de s'en remettre définitivement aux dires d'experts, soit d'un seul expert si elles y consentent, soit de deux experts choisis par chacune d'elles. Si ces experts ne peuvent s'entendre, ils choisiront eux-mêmes un tiers expert pour les départager, sans que ce tiers expert soit obligé de s'en tenir à l'avis de l'un ou l'autre des deux premiers.

Dans tous les cas où, pour une cause quelconque, un expert ou le tiers expert, ou le remplaçant de l'un d'eux, ne serait pas désigné ou ne pourrait l'être, il serait procédé à cette désignation par simple Ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire du lieu du siège social de la Société KRS rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Les experts ou l'expert unique disposeront d'un délai de trois mois suivant leur désignation pour rendre leur décision.

XIII) FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux de leur réalisation seront supportés par la SCI 3 K SIX qui s'y oblige.

XIV) ELECTION DE DOMICILE

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

- les Apporteurs en leur domicile, sus-indiqué ;
- la Société KRS, en son siège social, également sus-indiqué.

FK YK

XV) POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés dès à présent aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes pour l'accomplissement des formalités légales prescrites.

En 4 originaux,

Fait à FORTSCHWIHR

Le 31 juillet 2026

[redacted]USE

[redacted]USE

La Société bénéficiaire

[redacted]nt au nom et
[redacted]été

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
MULHOUSE
Le 18/08/2026 Dossier 2026 00026409, référence 6804P61 2026 A 02037
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

Annexe : Rapport d'échange

I - Valorisation de la SCI 3 K SIX

La valeur des droits sociaux de la SCI 3KSIX faisant l'objet du présent Apport a notamment été déterminée sur la base de la valeur comptable de l'immeuble possédé.

Il y a ainsi lieu de considérer que la valeur des titres de la SCI est estimée à leur valeur nominale. Sur cette base, la valeur retenue pour 100 % des titres (100 parts sociales) est de 1 000 euros.

Le capital social étant divisé en 100 parts sociales, nous pouvons considérer que la valeur réelle d'une part sociale est de 10 euros.

La valeur retenue pour les 50 parts sociales (50 % du capital social) correspond donc à 500 euros.

II - Valorisation de la société KRS

Sur la base de la valorisation de la SCI 3 K SIX et de la participation apportée à la SC KRS, les cent (100) parts sociales nouvelles de la SC KRS ont été estimées à dix (10) euros chacune.

III - Rémunération de l'apport de titres - Prime d'apport

La valeur d'une part sociale de la SCI 3 K SIX est estimée à 10 euros. Les 100 parts sociales apportées sont donc évaluées à 1 000 euros, soit 500 euros pour 50 parts sociales apportées.

En rémunération de l'apport des 100 parts sociales de la SCI 3 K SIX, estimées à 1 000 euros, la SC KRS émettra 100 parts sociales nouvelles de 10 euros chacune.

La SC KRS aura ainsi un capital social de 1 134 200 euros, sous réserve d'autres apports qui pourraient avoir lieu simultanément et augmenter davantage le capital social définitif.

Aucune soulte ne doit être attribuée.

FK JK