**PROJET DE TRAITE DE FUSION ENTRE
LA SAEM OUEST PROVENCE HABITAT
ET
LA SAEM DE LA VILLE DE MALLEMORT**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société OUEST PROVENCE HABITAT, société anonyme d'économie mixte au capital de 3.126.000 euros, dont le siège social est situé 2 rue Clément Trouillard – 13800 Istres, immatriculée au Registre du Commerce et de Sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 637 381 013, représentée par Monsieur François BERNARDINI, Président-Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration du 25 juin 2024,

ci-après désignée la « **SAEM OUEST PROVENCE HABITAT** » ou « **SOCIETE ABSORBANTE** »

D'UNE PART,

ET :

La SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE MALLEMORT, société anonyme d'économie mixte au capital de 234.000 euros, dont le siège social est situé Hôtel de Ville – 13370 Mallemort, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tarascon sous le numéro 736 480 187, représentée par Madame Hélène GENTE, Président-Directeur Général, dûment habilitée aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration du 19 juin 2024,

ci-après désignée la « **SAEM DE LA VILLE DE MALLEMORT** » ou « **SOCIETE ABSORBEE** »

D'AUTRE PART,

La SOCIETE ABSORBANTE et la SOCIETE ABSORBEE étant ci-après désignées individuellement une « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** ».

TABLE DES MATIERES

EXPOSE	5
1. Principes et conditions générales de la fusion	5
2. Caractéristiques de la SOCIETE ABSORBEE et de la SOCIETE ABSORBANTE ...	5
2.1. La SOCIETE ABSORBEE.....	5
2.1.1. Immatriculation.....	5
2.1.2. Objet social	5
2.1.3. Capital social.....	6
2.1.4. Durée	6
2.1.5. Effectif.....	6
2.2. La SOCIETE ABSORBANTE.....	6
2.2.1. Immatriculation.....	6
2.2.2. Objet social	7
2.2.3. Capital social.....	7
2.2.4. Durée	8
2.2.5. Effectif.....	8
2.3. Liens entre la SOCIETE ABSORBANTE et la SOCIETE ABSORBEE.....	8
2.4. Information des locataires des Parties	8
3. Motifs et buts de la fusion	8
I. EFFETS DE LA FUSION	9
ARTICLE 1. EFFETS DE LA FUSION – DATE D’EFFET DE LA FUSION ET COMPTES UTILISES POUR ARRETER LES CONDITIONS DE L’OPERATION.....	9
1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE	9
1.2. Sort des dettes, droits et obligations de la SOCIETE ABSORBEE	9
1.3. Date d’effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal et date d’effet juridique de la fusion	9
1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l’opération	10
ARTICLE 2. METHODE D’EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA PARITE D’ECHANGE.....	10
II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS	10
ARTICLE 3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L’ACTIF ET DU PASSIF	10
3.1. Actif transmis au 31 décembre 2023.....	11
3.2. Passif transmis au 31 décembre 2023.....	11
3.3. Opérations de la période intercalaire	12
3.4. Actif net apporté.....	12
III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS.....	12

ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES	12
4.1. Concernant les biens et droits immobiliers.....	12
ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE	13
ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS	13
6.1. En ce qui concerne la SOCIETE ABSORBANTE.....	13
6.2. En ce qui concerne la SOCIETE ABSORBEE	14
IV. REMUNERATION DES APPORTS.....	15
ARTICLE 7. DETERMINATION DU RAPPORT D’ECHANGE	15
ARTICLE 8. REMUNERATION DES APPORTS – FUSION-RENONCIATION	15
ARTICLE 9. REGIME DES ACTIONS NOUVELLES	16
ARTICLE 10. PRIME DE FUSION	16
ARTICLE 11. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION	16
V. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE LA SOCIETE ABSORBEE.....	16
VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D’EFFET DIFFEREE	17
VII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE LA SOCIETE ABSORBEE	17
VIII. ENGAGEMENTS FISCAUX.....	17
ARTICLE 12. DISPOSITIONS GENERALES.....	18
ARTICLE 13. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L’ARTICLE 210 A DU CGI	18
ARTICLE 14. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE	20
ARTICLE 15. ENREGISTREMENT.....	20
ARTICLE 16. OPERATIONS ANTERIEURES	21
IX. DISPOSITIONS DIVERSES	21
ARTICLE 17. REPRODUCTION DE TEXTES	21
ARTICLE 18. FORMALITES	23
ARTICLE 19. POUVOIRS.....	23

EXPOSE

1. Principes et conditions générales de la fusion

Le Conseil d'administration de la SOCIETE ABSORBEE réuni le 19 juin 2024 et le Conseil d'administration de la SOCIETE ABSORBANTE réuni le 25 juin 2024 ont arrêté les termes du présent projet de traité de fusion entre les Parties, fusion qui sera effectuée par voie d'absorption de la SOCIETE ABSORBEE par la SOCIETE ABSORBANTE, ainsi que le prévoit l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La fusion envisagée sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et à l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dans ce cadre, la SOCIETE ABSORBEE fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la SOCIETE ABSORBANTE, à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif.

Si la fusion est réalisée :

- le patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE sera transmis à la SOCIETE ABSORBANTE dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à la SOCIETE ABSORBEE à cette date, sans exception ;
- la SOCIETE ABSORBANTE sera débitrice des créanciers non obligataires de la SOCIETE ABSORBEE en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

2. Caractéristiques de la SOCIETE ABSORBEE et de la SOCIETE ABSORBANTE

2.1. La SOCIETE ABSORBEE

2.1.1. Immatriculation

La SOCIETE ABSORBEE est une société anonyme d'économie mixte locale agréée logement social au sens de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La SOCIETE ABSORBEE est régie par les dispositions des articles L.1521-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et des articles L.225-1 et suivants du Code de commerce.

Son siège social est situé à l'Hôtel de Ville – 13370 MALLEMORT et elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tarascon sous le numéro 736 480 187.

2.1.2. Objet social

Il résulte de l'article 2 de ses statuts (*Objet*) que la SAEM DE LA VILLE DE MALLEMORT a pour objet, soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui, et dans le cadre de conventions conclues avec la Ville de Mallemort, de procéder :

- à l'étude et à la construction ou l'aménagement, sur tous terrains, d'immeubles collectifs ou individuels, à usage principal d'habitation pour les 3/4 au moins de leur superficie totale, et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement ;
- à l'étude et à la construction ou l'aménagement d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels ;
- à la location, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ;
- à la vente de ces immeubles ;
- à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers qui les nécessitent ;
- à l'étude et à la construction ou l'aménagement, sur tous terrains, d'équipements publics ou privés complémentaires aux paragraphes ci-dessus, ainsi qu'à l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des ouvrages et équipements réalisés.

2.1.3. Capital social

Son capital social s'élève à 234.000 euros, divisé en 6.000 actions de même catégorie, d'une valeur nominale de 39 euros chacune, intégralement libérées et composant l'intégralité du capital social de la SAEM DE LA VILLE DE MALLEMORT.

Son actionnaire majoritaire est la Ville de Mallemort qui détient 80,40 % des actions.

2.1.4. Durée

La SAEM DE LA VILLE DE MALLEMORT a été constituée pour une durée de 70 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 17 septembre 1964. Sa durée a été prorogée de 50 ans soit jusqu'au 30 mai 2084 par décision de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2000.

2.1.5. Effectif

Au 31 décembre 2023, la SAEM DE LA VILLE DE MALLEMORT n'emploie aucun salarié.

2.2. La SOCIETE ABSORBANTE

2.2.1. Immatriculation

La SOCIETE ABSORBANTE est une société anonyme d'économie mixte locale agréée logement social au sens de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La SOCIETE ABSORBANTE est régie par les dispositions des articles L.1521-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et des articles L.225-1 et suivants du Code de commerce.

Son siège social est situé au 2 rue Clément Trouillard – 13800 Istres et elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 637 381 013.

2.2.2. Objet social

Il résulte de l'article 3 de ses statuts (*Objet*) que la SAEM OUEST PROVENCE HABITAT a pour objet :

- de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'aménagement, et de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;
- de procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ;
- de procéder à l'étude et à la construction ou à l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financement aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnements ;
- la location ou la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ;
- de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées au 1), 2) et 3) ci-dessus ;
- l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés ;
- de procéder à l'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis, à la cession ou à la mise en location par tout moyen approprié des immeubles édifiés par ses soins, ou acquis par elle, ayant ou non fait l'objet de travaux.

Elle exercera les activités visées ci-dessus tant pour son compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ses activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de convention de mandat, de prestations de service, d'affermage ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial.

D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

2.2.3. Capital social

Son capital s'élève à 3.126.000 euros, divisé en 195.375 actions de même catégorie, d'une valeur nominale de 16 euros chacune, intégralement libérées et composant l'intégralité du capital social de la SAEM OUEST PROVENCE HABITAT.

2.2.4. Durée

La SAEM OUEST PROVENCE HABITAT a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 13 juillet 1973 soit jusqu'au 13 juillet 2072.

2.2.5. Effectif

Au 31 décembre 2023, la SAEM OUEST PROVENCE HABITAT employait 19 salariés.

2.3. Liens entre la SOCIETE ABSORBANTE et la SOCIETE ABSORBEE

La SOCIETE ABSORBANTE ne détient aucune action au capital de la SOCIETE ABSORBEE.

La SOCIETE ABSORBEE ne détient aucune action au capital de la SOCIETE ABSORBANTE.

Les deux Parties n'ont pas d'administrateurs communs.

2.4. Information des locataires des Parties

En application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties informeront leurs locataires du présent projet de regroupement par courrier.

3. Motifs et buts de la fusion

Cette opération de regroupement s'inscrit dans un objectif :

- de rationalisation des outils et des moyens de la SOCIETE ABSORBEE et de la SOCIETE ABSORBANTE ;
- d'alléger les structures administratives de la SOCIETE ABSORBEE et de la SOCIETE ABSORBANTE ; et
- de simplifier la gestion de la SOCIETE ABSORBEE et de la SOCIETE ABSORBANTE.

Le maintien de la SOCIETE ABSORBEE ne présente par ailleurs plus d'intérêt au regard des frais de gestion qui s'y attachent.

Par ordonnance du 12 juin 2024, sur requête conjointe des Parties, le Président du Tribunal de commerce de Salon-de-Provence a désigné le cabinet Grant Thornton représenté par Monsieur Christian BANDE en qualité de commissaire à la fusion.

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

I. EFFETS DE LA FUSION

ARTICLE 1. EFFETS DE LA FUSION – DATE D’EFFET DE LA FUSION ET COMPTES UTILISES POUR ARRETER LES CONDITIONS DE L’OPERATION

1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE

La fusion entraînera, à sa date de réalisation, la dissolution sans liquidation de la SOCIETE ABSORBEE et la transmission universelle de son patrimoine à la SOCIETE ABSORBANTE, dans l'état où celui-ci se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

A ce titre, l'opération emportera transmission au profit de SOCIETE ABSORBANTE de tous les droits, biens et obligations de la SOCIETE ABSORBEE.

Si la transmission de certains biens se heurte à un défaut d'agrément de la SOCIETE ABSORBANTE ou à l'exercice d'un droit de préemption, elle portera sur les créances substituées ou sur le prix de rachat des biens préemptés.

1.2. Sort des dettes, droits et obligations de la SOCIETE ABSORBEE

La SOCIETE ABSORBANTE sera débitrice de tous les créanciers de la SOCIETE ABSORBEE en ses lieux et place et sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

Elle prendra en charge les engagements donnés par la SOCIETE ABSORBEE et elle bénéficiera des engagements reçus par elle, tels qu'ils figurent hors bilan dans ses comptes et ce, le cas échéant, dans les limites fixées par le droit positif.

1.3. Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal et date d'effet juridique de la fusion

Les Parties sont convenues que la fusion aura un **effet comptable et fiscal rétroactif au 1^{er} janvier 2024**.

En conséquence, sur le plan comptable et fiscal, toutes les opérations réalisées par la SOCIETE ABSORBEE à compter du 1^{er} janvier 2024 seront considérées de plein droit comme accomplies par la SOCIETE ABSORBANTE.

Au plan juridique, et pour mémoire, l'article L. 236-4 du Code de commerce dispose que la date d'effet juridique « *ne doit être ni postérieure à la date de clôture de l'exercice en cours de la ou des sociétés bénéficiaires ni antérieure à la date de clôture du dernier exercice clos de la ou des sociétés qui transmettent leur patrimoine* ».

La fusion et la transmission universelle du patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE à la SOCIETE ABSORBANTE seront réalisées et effectives à la Date de la Réalisation ci-après

convenue qui interviendra en tout état de cause au plus tard le 31 décembre 2024 (cf. paragraphe VI ci-après).

1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération

La fusion sera réalisée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2023, date de clôture des derniers exercices sociaux de la SOCIETE ABSORBANTE et de la SOCIETE ABSORBEE.

Les comptes de la SOCIETE ABSORBANTE ont été arrêtés par son Conseil d'administration du 22 mai 2024 et doivent être approuvés par son assemblée générale ordinaire annuelle du 25 juin 2024.

Les comptes de la SOCIETE ABSORBEE ont été arrêtés par son Conseil d'administration du 29 mai 2024 et doivent être approuvés par son assemblée générale ordinaire annuelle du 19 juin 2024.

ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA PARITE D'ECHANGE

Il résulte des dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation que :

« Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert.

La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés.

La rémunération des actionnaires de sociétés d'habitations à loyer modéré par une société d'économie mixte agréée en application du même article L. 481-1 est réalisée par émission d'actions auxquelles les articles L. 423-4 et L. 423-5 s'appliquent. »

Ainsi, pour la détermination de la parité d'échange des actions de la SOCIETE ABSORBEE contre les actions de la SOCIETE ABSORBANTE, le rapport d'échange est établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux Parties.

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

ARTICLE 3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF

La SOCIETE ABSORBEE apporte à la SOCIETE ABSORBANTE, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de la SOCIETE ABSORBEE estimés à la date du 31 décembre 2023, avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2024 jusqu'à la date de la réalisation définitive de la fusion.

Conformément à l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et plus particulièrement aux dispositions de l'article 141-2 dudit règlement applicable aux opérations de fusions et opérations assimilées, les apports de la SOCIETE ABSORBEE dans le cadre de la fusion sont valorisés à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2023, par dérogation aux dispositions de droit commun et quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de celle-ci. Cette valeur s'entend de leur valeur d'origine, déduction faite des amortissements ou provisions pour dépréciation comptabilisés chez la SOCIETE ABSORBEE.

3.1. Actif transmis au 31 décembre 2023

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif non limitatif, le patrimoine actif et passif de la SOCIETE ABSORBEE devant être intégralement transféré à la SOCIETE ABSORBANTE dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

SOIT, TOTAL DE L'ACTIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE : 1.941.347 EUROS.

3.2. Passif transmis au 31 décembre 2023

La SOCIETE ABSORBANTE prendra en charge et acquittera en lieu et place de la SOCIETE ABSORBEE la totalité du passif de ce dernier en l'état, à la date de la fusion, le montant de ce passif dans les comptes au 31 décembre 2023 étant ci-après décrit à titre indicatif :

		EXEMPLAIRE A CONSERVER	
		Provisions pour risques et charges	
	Provisions pour risques	DP	
	Provisions pour charges	DQ	87 284 130 535
	TOTAL (III)	DR	87 284 130 535
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	11 728 12 169
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	3 109 2 940
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	141 002 47 186
	Dettes fiscales et sociales	DY	889 65 182
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	
	Autres dettes	EA	
	Compte régul.	EB	
	Produits constatés d'avance (4)		
	TOTAL (IV)	EC	156 728 127 476
	Ecarts de conversion passif * (V)	ED	

SOIT, TOTAL DU PASSIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE : 244.012 EUROS.

En tant que de besoin, la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

3.3. Opérations de la période intercalaire

Ainsi qu'elle le certifie, la SOCIETE ABSORBEE n'a, depuis le 1^{er} janvier 2024, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante et en particulier, n'a cédé ou acquis aucun actif immobilisé dont la transmission donne lieu à des formalités de publicité particulière.

Elle s'interdit jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, si ce n'est avec l'accord de la SOCIETE ABSORBANTE, d'accomplir des actes ou opérations de cette nature.

3.4. Actif net apporté

L'actif apporté étant évalué à un montant de **1.941.347 EUROS**

et le passif de **244.012 EUROS**

Il résulte que l'actif net apporté par la SOCIETE ABSORBEE s'établit à : **1.697.335 EUROS**.

Il est ici précisé qu'au 31 décembre 2023, des subventions d'investissements ont été accordées à la SOCIETE ABSORBEE pour un montant net de 62.213 euros.

La présente fusion retenant les valeurs comptables dans les comptes au 31 décembre 2023 comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de la SOCIETE ABSORBEE, la SOCIETE, conformément aux prescriptions du BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20181003, reprendra à son bilan les écritures comptables de la SOCIETE ABSORBEE (valeur d'origine, amortissements, dépréciations). Elle continuera de calculer les dotations comptables aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la SOCIETE ABSORBEE.

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES

4.1. Concernant les biens et droits immobiliers

Une plus ample désignation, des biens et droits immobiliers apportés, recensés en **Annexe 1** ainsi que leur origine de propriété seront établies dans l'acte de dépôt du traité de fusion au rang des minutes de Maître DRIS Sabrina, notaire, 14, Rue Marius Jouveau 13210 SAINT REMY DE PROVENCE

Les représentants légaux de la SOCIETE ABSORBANTE et de la SOCIETE ABSORBEE, *ès-qualité*, s'engagent expressément concernant l'ensemble du patrimoine immobilier transféré à faire effectuer, le cas échéant, s'il y a lieu et en temps utile, toutes notifications, notamment celles nécessitées par l'existence éventuel de droits de préemption et toutes démarches auprès de toutes administrations, nécessitées par le transfert des immeubles appartenant à la SOCIETE ABSORBEE au jour de la réalisation de la fusion.

La SOCIETE ABSORBEE obtiendra en outre, après les en avoir informés, l'accord de ses cocontractants, qui auraient, le cas échéant, érigé la fusion en cause de résiliation des contrats en cours ou d'exigibilité anticipée des sommes dues.

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

Notamment sous les réserves ci-dessus, la SOCIETE ABSORBANTE aura la propriété et la jouissance du patrimoine qui lui sera transmis par la SOCIETE ABSORBEE, y compris ceux des éléments qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de la SOCIETE ABSORBEE, à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, et ce dans l'état où il se trouvera à cette date.

L'ensemble du passif de la SOCIETE ABSORBEE à la Date de Réalisation définitive de la fusion, en ce compris toutes dettes et charges, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires, y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnés par la dissolution de la SOCIETE ABSORBEE seront supportés par la SOCIETE ABSORBANTE.

De convention expresse entre les Parties, la fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2024.

Toutes les opérations actives et passives réalisées par la SOCIETE ABSORBEE depuis cette date sont considérées comme ayant été accomplies pour le compte de la SOCIETE ABSORBANTE qui les reprendra dans ses comptes.

S'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif pris en charge par la SOCIETE ABSORBANTE au titre de la fusion et les sommes réclamées par les tiers, la SOCIETE ABSORBANTE serait tenue d'acquitter tout excédent de passif.

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1. En ce qui concerne la SOCIETE ABSORBANTE

Pour les biens immobiliers apportés

La SOCIETE ABSORBANTE prendra les biens immobiliers apportés dans l'état où la SOCIETE ABSORBEE les détient sans pouvoir exercer aucun recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit.

La SOCIETE ABSORBANTE souffrira les servitudes passives, grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la SOCIETE ABSORBEE et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

La SOCIETE ABSORBANTE fera son affaire personnelle de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements ou traités qui ont pu être contractés ou passés par la SOCIETE ABSORBEE, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, dans les immeubles dépendant des biens apportés.

La SOCIETE ABSORBANTE acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, toutes redevances et cotisations résultant des abonnements et traités précités, ainsi que les impôts, contributions et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever les biens apportés.

La SOCIETE ABSORBANTE fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractés par la SOCIETE ABSORBEE.

Pour les autres biens apportés et le passif pris en charge

La SOCIETE ABSORBANTE prendra les autres biens et droits apportés dans l'état où le tout se trouvera à la Date de Réalisation définitive de la fusion sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

Elle exécutera tous traités et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme la SOCIETE ABSORBEE aurait été tenu de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de la SOCIETE ABSORBEE.

En particulier, elle s'engage à reprendre les engagements souscrits par la SOCIETE ABSORBEE lors de l'octroi des subventions d'investissements.

La SOCIETE ABSORBANTE sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la SOCIETE ABSORBEE.

La SOCIETE ABSORBANTE supportera et acquittera, à compter du jour de la Date de Réalisation définitive de la fusion, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits, objet de l'apport à titre de fusion.

La SOCIETE ABSORBANTE fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

Elle sera tenue à l'acquit du passif pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunts ou de titres de créances pouvant exister dans les conditions où la SOCIETE ABSORBEE serait tenu de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées, s'il y a lieu (**Annexe 2**).

La SOCIETE ABSORBANTE sera substituée à la SOCIETE ABSORBEE dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demande qu'en défense.

6.2. En ce qui concerne la SOCIETE ABSORBEE

Les apports faits à titre de fusion sont faits sous les seules charges et conditions de droit, et, en outre, sous celles qui pourraient figurer dans le présent acte.

La SOCIETE ABSORBEE s'oblige à fournir à la SOCIETE ABSORBANTE tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet du présent projet d'opération de fusion.

La SOCIETE ABSORBEE s'oblige notamment à faire établir, à première réquisition de la SOCIETE ABSORBANTE, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

La SOCIETE ABSORBEE et son représentant s'obligent à remettre et à livrer à la SOCIETE ABSORBANTE aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits apportés à ce titre, ainsi que tous les titres et documents de toute nature s'y rapportant.

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE

Compte tenu de l'effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024, conféré à la présente fusion d'un commun accord entre les Parties, le rapport d'échange a été établi sur la base des capitaux propres respectifs des deux sociétés fusionnantes, suivant leurs comptes arrêtés à la date du 31 décembre 2023, étant précisé que les capitaux propres pris en compte ne comprennent pas, s'agissant de la SOCIETE ABSORBANTE, les titres participatifs de 2.850.000 euros, ces derniers n'étant pas inclus dans la définition des capitaux propres de l'article R. 123-191 du Code de commerce, soit :

- pour la SOCIETE ABSORBANTE, la somme de 31.530.495,52 euros (soit 161,38 euros par action pour 195.375 actions) correspondant aux capitaux propres au 31 décembre 2023 correspondant :
 - aux capitaux propres d'un montant de 34.380.495,52 euros ;
 - diminués d'un montant de 2.850.000 euros correspondant aux titres participatifs inscrits dans les comptes,
- pour la SOCIETE ABSORBEE, la somme de 1.697.335 euros (soit 282,88 euros par action pour 6.000 actions) correspondant aux capitaux propres au 31 décembre 2023.

Le rapport d'échange est de sept (7) actions nouvelles de la SOCIETE ABSORBANTE pour quatre (4) actions anciennes de la SOCIETE ABSORBEE.

ARTICLE 8. REMUNERATION DES APPORTS – FUSION-RENONCIATION

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les actionnaires de la SOCIETE ABSORBEE, devront recevoir, en échange de leurs 6.000 actions, 10.500 actions de la SOCIETE ABSORBANTE, à créer par cette dernière à titre d'augmentation de son capital.

Ainsi, l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE qui bénéficiera aux seuls actionnaires de la SOCIETE ABSORBEE, s'élèvera à 168.000 euros et correspondra à la

création de 10.500 actions nouvelles de 16 euros chacune qui seront attribuées dans les proportions sus indiquées, portant ainsi le capital de la SOCIETE ABSORBANTE de 3.126.000 euros à 3.294.000 euros.

ARTICLE 9. REGIME DES ACTIONS NOUVELLES

Les actions nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la SOCIETE ABSORBANTE et entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits, quelle que soit la date de réalisation définitive de la fusion. Elles seront négociables dans les conditions prévues par la loi.

Toutes les actions bénéficieront de droits de vote identiques.

Les actions nouvelles de la SOCIETE ABSORBANTE seront immédiatement négociables dans les délais légaux. Elles seront réparties dans les proportions prévues ci-dessus et après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi ou par les textes réglementaires, par les mandataires désignés à cet effet par la SOCIETE ABSORBANTE.

ARTICLE 10. PRIME DE FUSION

Le montant de l'actif net apporté est de **1.697.335 euros**.

Le montant de l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE est de **168.000 euros**.

En conséquence, la prime de fusion s'élève à **1.529.335 euros**.

ARTICLE 11. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

De convention expresse, la réalisation définitive de la fusion vaudra autorisation pour la SOCIETE ABSORBANTE :

- d'autoriser le conseil d'administration à reconstituer les subventions d'investissement de la SOCIETE ABSORBEE d'un montant net de 62.213 euros par prélèvement sur la prime de fusion et pour le surplus sur les primes antérieures et réserves de la SOCIETE ABSORBANTE ;
- d'autoriser le conseil d'administration à imputer, s'il le juge utile, sur le solde de la prime de fusion, l'ensemble des frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par la présente fusion.

V. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE LA SOCIETE ABSORBEE

La SOCIETE ABSORBEE sera dissoute par anticipation et sans liquidation, par le seul fait et à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

Du fait de l'effet rétroactif conventionnellement conféré à la fusion, toutes les opérations effectuées depuis le 1^{er} janvier 2024 par la SOCIETE ABSORBEE seront réputées l'avoir été pour le compte de la SOCIETE ABSORBANTE.

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBANTE, appelée à approuver la fusion, de conférer, en tant que de besoin, aux mandataires de son choix, les pouvoirs les plus étendus, à l'effet de poursuivre la réalisation définitive des opérations de fusion par eux-mêmes, ou par un mandataire par eux désigné et en conséquence de réitérer, si besoin était, la transmission du patrimoine à la SOCIETE ABSORBANTE, d'établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui s'avèreraient nécessaires, d'accomplir tous actes et toutes formalités utiles pour faciliter la transmission du patrimoine de la SOCIETE ABSORBEE et, enfin, de remplir toutes formalités et faire toutes déclarations.

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

Le présent projet de fusion, l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE et la dissolution corrélative de la SOCIETE ABSORBEE ne seront définitifs qu'après réalisation des conditions suspensives ci-après :

- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBEE du présent traité de fusion et décision de ladite assemblée de la dissolution corrélative ;
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBANTE du présent traité de fusion et de l'augmentation de capital en résultant.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au dernier jour du mois civil au cours duquel les deux conditions suspensives auront été réalisées (« **Date de Réalisation** »).

L'avis des domaines n'est pas requis pour les besoins de cette opération.

A défaut de réalisation le 31 décembre 2024 à 23h59 au plus tard desdites conditions, le présent projet de traité de fusion sera considéré comme nul, sans indemnité de part ni d'autre.

VII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE LA SOCIETE ABSORBEE

Madame Hélène GENTE, agissant en qualité de Président-Directeur Général de la SOCIETE ABSORBEE, déclare que la SOCIETE ABSORBEE :

- n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- n'a connaissance d'aucun évènement de nature à affecter de façon significative la valeur des immeubles lui appartenant ;
- n'a connaissance d'aucune situation relative à son patrimoine représentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ;
- n'est pas actuellement ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité ;
- est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraite.

VIII. ENGAGEMENTS FISCAUX

ARTICLE 12. DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants des Parties obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et toutes autres impositions ou taxes et autres obligations résultant de la réalisation définitive de la fusion.

ARTICLE 13. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210 A DU CGI

La SOCIETE ABSORBANTE et la SOCIETE ABSORBEE entrent dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et relèvent du régime fiscal spécifique aux organismes du logement social prévu par l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts (CGI).

L'apport par la SOCIETE ABSORBEE à la SOCIETE ABSORBANTE dans le cadre de la fusion, des actifs et passifs affectés aux activités exonérées de la première, n'entraîne aucune imposition au titre de l'impôt sur les sociétés. Elle se trouve exonérée de plein droit par l'effet de l'article précité, ainsi que le confirme la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330 n° 370).

Dès lors que les éléments apportés, qui étaient affectés au secteur taxable de la SOCIETE ABSORBEE, seront affectés au secteur taxable de la SOCIETE ABSORBANTE, la présente fusion peut être placée pour ces éléments sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, comme l'y autorise le BOFIP BOI-IS-FUS-10-20-20-20190109 paragraphe n°10 et le BOFIP BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330 paragraphes n° 380 et suivants.

La fusion prenant effet du point de vue comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2024, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de la SOCIETE ABSORBEE depuis cette date jusqu'à la réalisation définitive de la fusion seront englobés dans le résultat de la SOCIETE ABSORBANTE.

Les soussignées, *ès-qualité*, déclarent soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI.

A cet effet, la SOCIETE ABSORBANTE prend l'engagement :

- de reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la SOCIETE ABSORBEE et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion ainsi que la réserve spéciale des plus-values à long terme de la SOCIETE ABSORBEE et l'éventuelle réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation de cours ;
- de se substituer, le cas échéant, à la SOCIETE ABSORBEE pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;

- de calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport ou des biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, d'après la valeur que ces biens avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la SOCIETE ABSORBEE, à la date de prise d'effet de l'opération de fusion ;
- de réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions et délais fixés à l'article 210 A, 3, d du CGI, les plus-values dégagées lors de la fusion sur les actifs amortissables de la SOCIETE ABSORBEE ;
- les éléments de l'actif immobilisé étant transmis pour leur valeur nette comptable, la SOCIETE ABSORBANTE reprendra à son bilan les écritures comptables de la SOCIETE ABSORBEE (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation), conformément aux prescriptions rappelées dans le BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20190109 n°10 ;
- d'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de la SOCIETE ABSORBEE. A défaut, la SOCIETE ABSORBANTE devra comprendre, dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération de fusion, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la SOCIETE ABSORBEE ;
- de procéder le cas échéant elle-même, conformément à l'article 42 septies du CGI, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à taxer à la date d'effet de la fusion, à la réintégration des subventions d'équipement qu'avait obtenues la SOCIETE ABSORBEE et dont la liste est annexée au présent traité. Elle s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies susvisé en fonction de la durée de réintégration résiduelle des subventions en cause, dont la liste, l'affectation et le montant lui sont mentionnés en annexe au présent traité ;
- de reprendre les engagements pris antérieurement par la SOCIETE ABSORBEE à l'occasion de fusions ou opérations assimilées ;
- d'accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du CGI et joindre à sa déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, et contenant les mentions précisées par l'article 38 quindecies de l'annexe III du CGI ;
- et à tenir le registre de suivi des plus-values sur les éléments d'actif non amortissables donnant lieu au report d'imposition prévu par l'article 54 septies II du CGI.

Par ailleurs, la présente opération de fusion étant réalisée à la valeur nette comptable, la SOCIETE ABSORBANTE reprendra à son bilan les écritures comptables de la SOCIETE ABSORBEE (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) et calculera les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans

les écritures de la Société Absorbée, conformément aux prescriptions rappelées du BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20120912.

Enfin, les sociétés participantes précisent que la présente fusion aura, sur le plan fiscal, la même date d'effet que sur le plan comptable, soit le 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 14. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La SOCIETE ABSORBEE déclare transférer purement et simplement à la SOCIETE ABSORBANTE qui sera subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera à la date où elle cessera juridiquement d'exister. La SOCIETE ABSORBANTE s'engage à adresser au service des impôts une déclaration faisant mention du présent traité de fusion et du montant du crédit de la TVA qui lui sera transféré.

La fusion, emportant transmission d'une universalité totale de biens et de services de la SOCIETE ABSORBEE au profit de la SOCIETE ABSORBANTE, est dispensée de taxation à la TVA, conformément à l'article 257 bis du CGI, dans la mesure où les Parties sont toutes deux assujetties et redevables de cette taxe.

Pour l'application de l'article 257 bis du CGI, la SOCIETE ABSORBANTE déclare avoir pour intention d'exploiter l'universalité de biens transmis du fait de la fusion.

En conséquence, les livraisons de biens et les prestations de services opérées à l'occasion de cette transmission sont dispensées de TVA lors de la présente fusion.

La SOCIETE ABSORBANTE, s'engage, s'il y a lieu, à opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé à la SOCIETE ABSORBEE si cette dernière avait continué à exploiter elle-même l'universalité.

La SOCIETE ABSORBANTE s'engage à satisfaire aux obligations déclaratives correspondantes.

La SOCIETE ABSORBANTE ainsi que la SOCIETE ABSORBEE s'engagent en outre à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur leurs déclarations de TVA respectives, souscrites au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée sur la ligne « Autres opérations non imposables ».

ARTICLE 15. ENREGISTREMENT

La présente fusion sera soumise, gratuitement, à l'enregistrement, conformément à l'article 816 du CGI.

Le transfert des biens et droits immobiliers sera assujetti, en application de l'article 881 K du CGI, à la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,10 %.

ARTICLE 16. OPERATIONS ANTERIEURES

La SOCIETE ABSORBANTE reprendra à sa charge et/ou à son bénéfice tous les éventuels engagements fiscaux qui ont pu être souscrits par la SOCIETE ABSORBEE.

IX. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17. REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément à la législation en vigueur, il est ici rappelé les dispositions des articles L. 411-4 et L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L. 411-4 du Code de la construction et de l'habitation :

« Les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou acquis et améliorés avec une aide de l'Etat à compter du 5 janvier 1977 et faisant l'objet d'une convention définie à l'article [L. 831-1](#) demeurent soumis, après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, et y compris en cas de cession non volontaire, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. L'article [L. 353-19](#) est applicable aux locataires de ces logements. »

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant un tel transfert reproduit, à peine de nullité de plein droit, les dispositions du premier alinéa. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire d'un terrain devient propriétaire des constructions. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux logements vendus par les sociétés d'économie mixte en application du premier alinéa du II et des III et VI l'article [L. 443-11](#), aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles [L. 443-6-2](#) et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique et aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement. »

Article L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers, définis à l'article L. 633-1, à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, à des organismes sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à d'autres organismes sans but lucratif. Pour pouvoir être cédé, un logement-foyer doit avoir été construit ou acquis depuis plus de dix ans par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sauf lorsque la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de

logements sociaux ou avec un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu au même article L. 365-2.

Dans les communes de montagne classées station de tourisme, définies au titre de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après avis conforme du conseil municipal de la commune concernée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du présent code de plus de trente ans à une société de droit privé, dès lors qu'il est constaté une inoccupation de plus de deux ans de ces logements et dès lors que la vente auprès des personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article est restée infructueuse. Cette faculté n'est pas ouverte aux communes auxquelles l'article L. 302-5 est applicable.

Les logements-foyers qui ont été construits, acquis ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 831-1 demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de leur cession par un organisme d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du présent article.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif.

Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 831-1 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. ».

ARTICLE 18. FORMALITES

La SOCIETE ABSORBANTE remplira toutes les formalités de publicités légales, accomplira les formalités de publicité auprès du service de la publicité foncière et, d'une manière générale, accomplira toutes les formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits qui lui sont apportés.

La SOCIETE ABSORBANTE fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès des administrations concernées, pour transférer à son nom les biens apportés.

ARTICLE 19. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

En outre, les soussignées, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Maître DRIS Sabrina, notaire à l'étude Mes Bernard TOULOUSE et Sabrina DRIS, située 14, Rue Marius Jouveau 13210 SAINT REMY DE PROVENCE, à l'effet d'établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatifs aux parties et aux biens et droits, notamment aux biens immeubles, apportés.

Fait à [■],

le [■] 2024,

En quatre (4) exemplaires originaux.

**Pour la SAEM OUEST PROVENCE
HABITAT**
Monsieur François BERNARDINI

**Pour la SAEM DE LA VILLE DE
MALLEMORT**
Madame Hélène GENTE

ANNEXE

- Annexe 1** Liste des biens et droits immobiliers et des baux de plus de 12 ans compris dans la fusion de la SOCIETE ABSORBEE
- Annexe 2** Liste des emprunts en cours de la SOCIETE ABSORBEE (Néant)