
TRAITE DE FUSION SIMPLIFIEE

FUSION-ABSORPTION

de la société

CACTUS

par la société

LES VERNEDES MALBOUSQUET

Le 27 AOUT 2025

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **LES VERNEDES MALBOUSQUET**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 400 Promenade des Anglais à Nice (06200), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 930 822 754, représentée par son Président COGEDIM MEDITERRANEE (312 347 784 RCS Nice), elle-même représentée par son Président, la société ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT (450 042 338 RCS Paris), elle-même représentée par son Président, Monsieur Vincent Ego, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la **Société Absorbante**, d'une part,

ET :

2. **CACTUS**, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège social est situé à 400 Promenade des Anglais à Nice (06200), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 337 899 017, représentée par son Gérant, Monsieur Matthieu Mayer, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la **Société Absorbée**, d'autre part,

la Société Absorbante et la Société Absorbée sont ci-après désignées collectivement les **Parties** et chacune séparément une **Partie**.

LESQUELLES EXPOSENT AU PREALABLE CE QUI SUIIT :

A. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES CONCERNEES

(i) Situation juridique de la Société Absorbante

La Société Absorbante est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 400 Promenade des Anglais à Nice (06200). Elle a pour objet directement ou indirectement pour elle-même ou en participation avec des tiers, au moyen de fonds propres et/ou de deniers d'emprunt :

- la réalisation d'une opération immobilière (l' « **Opération** ») sur un ensemble immobilier situé à Fréjus (83600), rue du Malbousquet (l' « **Ensemble Immobilier** ») ;
- l'acquisition de terrains et des constructions éventuelles qui y sont édifiées sous quelque forme que ce soit, de tous biens et/ou droits mobiliers et immobiliers, bâtis ou non bâtis, afférents à l'Ensemble Immobilier ;
- après démolition des constructions éventuelles existantes, la construction sur ces terrains d'un ensemble immobilier à usage principal de logement ;
- la vente de l'Ensemble Immobilier, en bloc ou par lots, à l'amiable ou autrement, achevé, en l'état futur d'achèvement ou à terme ;

-
- la réhabilitation, la transformation, la mise en valeur, l'équipement et l'aménagement, de quelque nature que ce soit, des terrains en ce compris la réalisation d'équipements d'infrastructure liés à l'Ensemble Immobilier ;
 - l'activité de marchand de biens, de lotisseur, promoteur, pour les besoins et dans le cadre de l'Opération ;
 - la souscription de tous financements nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
 - accessoirement, la location, l'administration, la gestion et l'entretien des parties non vendues de l'Ensemble Immobilier dans l'attente de leur vente ;
 - toute cession, acquisition et/ou souscription par la Société de titres, actions ou autres valeurs mobilières de toute entité nécessaire à la réalisation de l'Opération ;
 - et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser sa réalisation.

La durée de la Société Absorbante est de 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Nice intervenue le 12 juillet 2024, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Le capital de la Société Absorbante s'élève à la date des présentes à 10.000 €, divisé en 10.000 actions ordinaires de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées.

L'exercice social de la Société Absorbante commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année. Les comptes de son exercice clos le 31 décembre 2024 ont été approuvés par décision de ses associés en date du 30 avril 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R.236-4, 4° du code de commerce, un état comptable intermédiaire arrêté au 30 juin 2025 a été établi par la Société Absorbante et mis à la disposition de ses associés dans les délais légaux.

La Société Absorbante est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

(ii) Situation juridique de la Société Absorbée

La Société Absorbée est une société à responsabilité limitée unipersonnelle dont le siège social est situé 400 Promenade des Anglais à Nice (06200), ayant pour objet social :

- L'achat, la prise en location de tous terrains à vocation de camping et caravaning, la construction de tous ouvrages ou bâtiments, la création et l'exploitation de terrains de camping et de tous commerces annexes et toutes activités liées au tourisme et aux loisirs.
- L'exploitation d'un fonds de commerce de promotion immobilière, la création ou l'acquisition et l'exploitation de tous autres fonds ou établissements de même nature, l'activité de marchands de biens, la participation à toute société dont l'activité ou les intérêts sont semblables, connexes ou accessoires, ainsi que toutes prises de participation utiles à la gestion de l'entreprise,
- L'achat de terrains, la création de lotissements ou groupes d'habitations,

-
- L'achat, la vente, le négoce de tous biens mobiliers et immobiliers à usage commercial, d'habitation ou industriel,
 - L'achat, la vente de tous matériels et mobiliers nécessaires à la réalisation de l'objet social,
 - La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées,
 - 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 fons de commerce ou établissements, la prise, l'acquisition 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'un des objets visés ou à tous objets similaires ou connexes

La durée de la Société Absorbée est de 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés intervenue le 11 juin 1986, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Le capital de la Société Absorbée s'élève à la date des présentes à 7.622,45 €, divisé en 200 parts sociales, toutes de même catégorie, intégralement libérées et détenues par la Société Absorbante.

La Société Absorbée n'a émis aucun emprunt obligataire.

Les comptes annuels du dernier exercice social clos le 30 septembre 2024 de la Société Absorbée ont été approuvés par décision de ses associés en date du 15 janvier 2025, avant modification de la date de clôture de ses exercices par décision d'assemblée générale extraordinaire du 16 juillet 2025 qui l'a portée au 31 décembre de chaque année, avec une durée exceptionnelle de l'exercice social en cours de la Société Absorbée allant du 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2025.

Pour les besoins de l'opération de fusion et établir les conditions du Traité, une situation comptable de la Société Absorbée a été arrêtée au 31 décembre 2024 selon les mêmes méthodes et la même présentation que son dernier bilan annuel (Annexe 2).

Par ailleurs et conformément aux dispositions de l'article R.236-4, 4° du code de commerce, un état comptable intermédiaire arrêté au 30 juin 2025 a été établi par la Société Absorbante et mis à la disposition de son associé unique dans les délais légaux.

La Société Absorbée est assujettie à l'impôt sur les sociétés.

B. LIENS ENTRE LES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION DE FUSION

(i) Liens en capital

A la date des présentes, la Société Absorbante détient la totalité des parts sociales composant le capital de la Société Absorbée et s'est engagée à conserver cette participation jusqu'à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini à l'**Article 2.6.1**).

En conséquence, la présente opération de Fusion, tel que ce terme est défini à l'**Article 1.1**, est placée sous le régime simplifié de l'article L. 236-11 du Code de commerce.

Il est précisé que la Société Absorbée ne détient aucune participation dans le capital de la Société Absorbante.

(ii) Mandataires sociaux communs

Monsieur Matthieu Mayer est Gérant de la Société Absorbée et est Directeur Général Délégué de la société Altarea Promotion Management, elle-même Gérante de la société Cogedim Méditerranée qui est Présidente de la Société Absorbante.

(iii) Dispense d'un Commissaire à la fusion et aux apports

Dans la mesure où la Fusion est placée sous le régime simplifié de l'article L. 236-11 du Code de commerce, aucun commissaire à la fusion ni aucun commissaire aux apports n'a été désigné.

(iv) Absence de personnel – Instances représentatives du personnel

La Société Absorbante et la Société Absorbée n'emploient pas de personnel.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. PROJET DE FUSION

1.1 Objet de la Fusion

Les Parties conviennent par le présent traité (le **Traité**) de la fusion-absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce (la **Fusion**).

La société Les Vernèdes Malbousquet, Société Absorbante, détenant l'intégralité des parts sociales composant le capital social et les droits de vote de la Société Absorbée, la Fusion sera réalisée, conformément à l'article L. 236-11 du Code de commerce, selon le régime de la fusion simplifiée et selon les conditions et modalités stipulées ci-après.

Ainsi, à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini à l'**Article 2.6.1**) :

- le patrimoine de la Société Absorbée sera entièrement dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation ; il comprendra tous les éléments d'actifs, biens, droits et valeurs appartenant à la Société Absorbée à cette date, sans exception ni réserve ainsi que la totalité des obligations et du passif de la Société Absorbée à cette même date ; et

-
- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers de la Société Absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

1.2 Motifs et buts de la Fusion

Afin de rationaliser la réalisation d'une opération de promotion immobilière sur la commune de Fréjus où la Société Absorbante et la Société Absorbée sont propriétaires de fonciers voisins, il est apparu nécessaire de procéder à un regroupement en une entité unique de la Société Absorbante et de la Société Absorbée afin de réaliser une opération unique tout en rationalisant l'organigramme du groupe Altarea dont la Société Absorbante et la Société Absorbée sont toutes deux membres.

1.3 Comptes de référence

Les termes et conditions du Traité ont été établis par les Parties sur la base (i) des comptes sociaux de la Société Absorbante arrêtés au 31 décembre 2024 qui figurent en **Annexe 1** du Traité et (ii) de la situation comptable de la Société Absorbée arrêtée au 31 décembre 2024 qui figure en **Annexe 2** du Traité.

1.4 Mode de transcription comptable des apports

En application des dispositions du chapitre IV du Titre VII du Livre II du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables (dans sa version consolidée) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la Fusion, dès lors qu'elle implique deux sociétés sous contrôle commun, est réalisée sur la base des valeurs nettes comptables des éléments d'actif et de passif transmis par la Société Absorbée.

2. APPORT – FUSION

2.1 Stipulations préalables

2.1.1 Au titre de la Fusion, la Société Absorbée apportera et transférera, sous les garanties de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives visées à l'**Article 3.1**, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine (y compris les éléments non expressément désignés dans le Traité), avec le résultat des opérations actives et passives effectuées par elle jusqu'à la Date de Réalisation, à la Société Absorbante, qui les accepte, aux conditions stipulées dans le Traité.

2.1.2 Il est précisé que l'énumération de l'**Article 2.2** n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif et que, dans l'hypothèse où, par suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments d'actifs n'auraient pas été mentionnés au Traité, ces éléments seront réputés être la propriété de la Société Absorbante à la Date de Réalisation (tel que ce terme est ci-après défini).

2.1.3 La Fusion constituant une transmission universelle de patrimoine, l'ensemble des éléments d'actif et de passif (y compris les engagements hors bilan et sûretés qui y sont attachés) seront transférés à la Société Absorbante dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

2.2 Apport de la Société Absorbée

L'apport par la Société Absorbée de l'ensemble de ses biens, droits et obligations, actifs et passifs est stipulé sous les conditions suspensives prévues à l'**Article 3.1**.

2.2.1 Actif apporté

Aux fins des présentes, le terme « *actif* » désigne d'une façon générale la totalité des éléments de l'actif de la Société Absorbée tels que ces éléments existaient au 31 décembre 2024 selon la situation comptable jointe en Annexe 2 des présentes et tels qu'ils se trouveront modifiés, réduits ou augmentés, à la Date de Réalisation (tel que ce terme est ci-après défini).

L'actif de la Société Absorbée transmis au profit de la Société Absorbante comprenait, au 31 décembre 2024, notamment les biens, valeurs et droits ci-après désignés :

	Amortissement/ Provision	Valeur nette
Immobilisations incorporelles		0 €
Immobilisations corporelles	- 1 938	0 €
Immobilisations financières		298,31 €
Total actif immobilisé apporté		298,31 €
Stocks		265 499,88 €
Avances et acomptes		0 €
Autres Créances		706,00 €
Disponibilités		951,86 €
Charges constatées d'avance		0 €
Total actif circulant apporté		267 157,74 €
Total de l'actif apporté		267 456,05 €

2.2.2 Passif pris en charge

En conséquence de l'absorption de la Société Absorbée, la Société Absorbante prendra en charge la totalité du passif de la Société Absorbée à la Date de Réalisation (tel que ce terme est ci-après défini) et qui, au 31 décembre 2024, comprenait les éléments ci-après désignés :

Provisions pour risques et charges	0 €
Emprunts et dettes financières divers	87 440,71 €
Dettes d'exploitation	684 €
Total du passif pris en charge	88 124,71 €

Il est en outre précisé qu'en dehors du passif exposé ci-dessus, la Société Absorbante prendra à sa charge tous les engagements contractés par la Société Absorbée constituant des engagements hors bilan et généralement toutes les charges ou obligations ordinaires ou extraordinaires de la Société Absorbée.

2.2.3 Actif net apporté

Au 31 décembre 2024, l'actif net apporté par la Société Absorbée à la Société Absorbante, correspondant à la différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, s'élevait à :

Total de l'actif	267 456,05 €
Total du passif	88 124,71 €
	=====
Actif net apporté	179 331,34 €

2.3 Rémunération des apports – Absence de rapport d'échange

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3, II, 3° du Code de commerce, et dès lors que l'intégralité des parts composant le capital social de la Société Absorbée sont intégralement détenues par la Société Absorbante, celle-ci s'engageant à conserver la totalité desdites parts jusqu'à la Date de Réalisation, la Fusion ne donnera lieu ni à échange de titres, ni à augmentation de capital de la Société Absorbante.

En conséquence, les Parties sont convenues qu'il n'y a pas lieu de déterminer un rapport d'échange.

2.4 Mali de Fusion

La différence entre (i) l'actif net apporté par la Société Absorbée à la Société Absorbante qui s'élève à cent soixante-dix-neuf mille trois cent trente et un euros et trente-quatre centimes (179.331,34 €) et (ii) le prix de revient comptable des actions de la Société Absorbée détenues par la Société Absorbante, soit la somme de trois millions trois cent soixante mille euros (3.360.000 €) constituera un mali de fusion d'un montant de trois millions cent quatre-vingt mille six cent soixante-huit euros soixante-six centimes (3.180.668,66 €) € qui sera comptabilisé conformément à la réglementation en vigueur.

2.5 Propriété – Jouissance

La Société Absorbante sera propriétaire et aura la jouissance de l'ensemble des actifs de la Société Absorbée à compter de la Date de Réalisation visée à l'**Article 2.6.1**.

2.6 Date de Réalisation – Date d'Effet

2.6.1 Il est expressément convenu entre les Parties que la réalisation définitive de la Fusion interviendra le jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives de la Fusion visées à l'**Article 3.1** (la **Date de Réalisation**).

2.6.2 Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, les Parties conviennent expressément que la Fusion prendra effet, d'un point de vue comptable et fiscal, rétroactivement au 1^{er} janvier 2025, sous réserve des droits des tiers (la **Date d'Effet**).

2.6.3 En conséquence et conformément aux dispositions de l'article R. 236-1 du Code de commerce, les opérations, tant actives que passives, se rapportant aux éléments transmis au titre de la Fusion et réalisées par la Société Absorbée à compter du 1^{er} janvier 2025, seront réputées comptablement et fiscalement avoir été accomplies pour le compte de la Société

Absorbante, qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

2.7 Dissolution de la Société Absorbée

2.7.1 La Société Absorbée se trouvera dissoute de plein droit à l'issue de la décision des associés de la Société Absorbante qui constatera la réalisation définitive de la Fusion.

2.7.2 Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la Société Absorbante de la totalité de l'actif et du passif de la Société Absorbée.

3. CONDITIONS SUSPENSIVES

3.1 Conditions suspensives

La Fusion, ainsi que la dissolution de la Société Absorbée en résultant, est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i)** l'absence d'opposition des créanciers des sociétés participant à l'opération de Fusion, dont la créance est antérieure à la publicité donnée au Traité formée dans le délai de trente (30) jours à compter de (x) la dernière insertion, par chacune des sociétés participant à l'opération de Fusion, de l'avis de Fusion au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales, conformément aux articles L. 236-15 et R. 236-2 et suivants du Code de commerce ou (y) le cas échéant, la publication sur les sites internet de chacune des sociétés participant à l'opération de Fusion, dudit projet de Fusion conformément à l'article R. 236-3 du Code de commerce ;
- (ii)** l'approbation par l'associé unique de la Société Absorbée de la Fusion et de la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée ; et
- (iii)** l'approbation par les associés de la Société Absorbante de la Fusion et la constatation de sa réalisation définitive.

La réalisation des conditions suspensives n'aura pas d'effet rétroactif sur les obligations qu'elle conditionne, conformément aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 1 du Code civil.

3.2 Réalisation des conditions suspensives

3.2.1 La réalisation de la condition suspensive définie à l'**Article 3.1(i)** sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise du certificat de non-opposition des créanciers sociaux émis par le greffe du Tribunal de commerce de Nice.

3.2.2 La réalisation des conditions suspensives définies aux **Articles 3.1(ii) et 3.1(iii)** sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes de procès-verbaux des décisions de l'associé unique de la Société Absorbée et des décisions de l'associé unique de la Société Absorbante.

3.2.3 La constatation matérielle de la réalisation définitive de la Fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

3.2.4 Faute de réalisation des conditions suspensives définies à l'**Article 3.1** le 31 décembre 2025 au plus tard, et sauf prorogation de ce délai d'un commun accord entre les Parties, le **Traité** sera de plein droit considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

4. CHARGES ET CONDITIONS DE LA FUSION - ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE

4.1 Charges et conditions principales de la Fusion

4.1.1 La Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges, inscriptions, obligations et autres engagements attachés aux créances et engagements de la Société Absorbée.

4.1.2 La Société Absorbante prendra les biens apportés par la Société Absorbée dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation (et, le cas échéant, grevés des sûretés qui y sont attachées), sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société Absorbée, pour quelque cause que ce soit.

4.1.3 Les apports de la Société Absorbée sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la Société Absorbante de payer en l'acquit de la Société Absorbée l'intégralité du passif de la Société Absorbée, tel qu'énoncé à l'**Article 2.2**, à la Date de Réalisation. D'une manière générale, la Société Absorbante prendra en charge l'intégralité du passif de la Société Absorbée, tel que ce passif existera à la Date de Réalisation. Elle sera tenue également, et dans les mêmes conditions, à l'exécution des engagements de cautions, avals et garanties pris par la Société Absorbée et bénéficiera de toutes contre-garanties et sûretés ayant pu être obtenues par la Société Absorbée. Il est ici précisé que le montant du passif de la Société Absorbée au 31 décembre 2024 indiqué à l'**Article 2.2.2**, est donné à titre purement indicatif et ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la Société Absorbante prendra à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en application du **Traité**, ainsi que les passifs, ayant une cause antérieure à la Date d'Effet mais qui ne se révéleraient qu'après la Date de Réalisation.

4.2 Autres charges et conditions de la Fusion

4.2.1 La Société Absorbante aura tous pouvoirs, dès la Date de Réalisation de la Fusion, notamment pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires en cours ou nouvelles, aux lieu et place de la Société Absorbée et relatives aux biens apportés, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de décisions de justice ou transactions.

4.2.2 La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter de la Date de Réalisation, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.

4.2.3 La Société Absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

4.2.4 La Société Absorbante sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation, dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement la Société Absorbée à des tiers pour l'exploitation de son activité. La Société Absorbante fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la Société Absorbée s'engageant, pour sa part, jusqu'à la Date de Réalisation, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

4.2.5 La Société Absorbante exécutera, à compter de la Date de Réalisation, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers, relativement à l'exploitation des biens apportés, ainsi que toutes polices d'assurances de dommages-ouvrages et d'assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques. Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre la Société Absorbée.

4.2.6 La Société Absorbante aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après la Date de Réalisation, de la mutation à son nom desdits valeurs mobilières et droits sociaux.

4.3 Transfert d'un bien immobilier – Réitération notariée

La Société Absorbante prendra les biens et droits immobiliers situés à Fréjus (83) – Lieudit Caïs, une parcelle de terre cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	29	Caïs	01 ha 86 a 77 ca
AT	30	Caïs	01 ha 01 a 05 ca
AT	728	Caïs	00 ha 04 a 37 ca
Total surface			02 ha 92 a 19 ca

à elle apportés dans l'état où ils existeront lors de la prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre la Société Absorbée, sans aucune garantie en ce qui concerne soit l'état des immeubles dépendant des biens apportés et les vices de toute nature, apparents ou cachés, soit enfin la désignation ou les contenances indiquées, toute erreur ou omission dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de la société absorbante.

Ce transfert s'opérera de plein droit à la date de réalisation définitive de la fusion, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce. Il sera réitéré par acte authentique reçu par notaire, à l'initiative et aux frais de la Société Absorbante, dans les plus brefs délais à compter de la Date de Réalisation de la fusion.

La Société Absorbée s'engage à fournir tous documents et informations nécessaires à la régularisation de cet acte, et à accomplir toutes formalités utiles à cette fin.

4.4 Engagements de la Société Absorbée

4.4.1 La Société Absorbée s'oblige, jusqu'à la Date de Réalisation, à poursuivre l'exploitation de son activité de manière raisonnable, selon les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, et à n'accomplir aucun acte susceptible :

- de porter atteinte à sa situation patrimoniale, commerciale, technique ou financière, susceptible d'entraîner sa dépréciation, ou

-
- de rendre plus difficile la réalisation de la Fusion dans les conditions, modalités et délais stipulés aux termes du Traité.

De plus, jusqu'à la Date de Réalisation, la Société Absorbée s'oblige à n'effectuer aucun acte de disposition des éléments de son patrimoine social sur des biens, objets de la présente opération, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord préalable exprès de la Société Absorbante, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de l'apport sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de la Fusion projetée.

- 4.4.2** La Société Absorbée a notifié ou notifiera, auprès de chaque cocontractant avec lequel elle est liée par un contrat *intuitu personae*, le projet de Fusion, en vue de l'informer et/ou d'obtenir son accord pour transférer les droits et obligations dudit contrat à la Société Absorbante, étant précisé que le défaut d'obtention de l'accord du cocontractant ne constituera pas un obstacle à la réalisation de la Fusion.
- 4.4.3** La Société Absorbée s'oblige à fournir à la Société Absorbante, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des conventions existantes. La Société Absorbée devra, notamment, à première réquisition de la Société Absorbante, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.
- 4.4.4** La Société Absorbée s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante aussitôt après la Date de Réalisation, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

5. DECLARATIONS DE LA SOCIETE ABSORBEE

La Société Absorbée déclare :

- qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire et, de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- qu'elle n'est actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- qu'elle a obtenu, à sa connaissance, toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés ; et
- qu'elle s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

6. DECLARATIONS FISCALES

6.1 Impôts directs

La Fusion prendra effet comptablement et fiscalement au 1^{er} janvier 2025 sur la base de la situation de la Société Absorbée arrêtée au 31 décembre 2024. De ce fait, la Fusion aura un effet rétroactif au plan comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2025. Le résultat bénéficiaire ou déficitaire réalisé depuis cette date par la Société Absorbée sera repris dans le résultat fiscal de la Société Absorbante.

La Société Absorbée et la Société Absorbante déclarent être soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les Parties soumettent la Fusion au régime de faveur visé à l'article 210 A du Code Général des Impôts (le **CGI**). A cet effet, la Société Absorbante s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions visées à l'article 210 A du CGI et notamment à :

- i. reprendre à son passif :
 - d'une part, les provisions dont l'imposition est différée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la Fusion ;
 - d'autre part, la réserve spéciale où la Société Absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10%, de 15%, de 18%, de 19% ou de 25% ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5^o du 1 de l'article 39 du CGI ;
- ii. se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- iii. calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables (en ce compris les biens qui leur sont assimilés en application des dispositions du 6 de l'article 210 A du CGI) qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée ;
- iv. réintégrer dans ses bénéfices imposables, dans les conditions fixées par l'article 210 A du CGI, les éventuelles plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. La réintégration des plus-values sera effectuée par parts égales sur une période de quinze ans pour les constructions et les droits qui se rapportent à des constructions ainsi que pour les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée ; dans les autres cas, la réintégration s'effectuera par parts égales sur une période de cinq ans. Lorsque le total des plus-values nettes sur les constructions, les plantations et les agencements et aménagements des terrains excèdera 90% de la plus-value nette globale sur éléments amortissables, la réintégration des plus-values afférentes aux constructions, aux plantations et aux agencements et aménagements des terrains sera effectuée par parts égales sur une période égale à la durée moyenne pondérée d'amortissement de ces biens. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée. En

contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de la Fusion.

A compter de l'exercice au cours duquel la Société Absorbante déduit de son résultat imposable, en application du troisième alinéa du 2° du 1 de l'article 39 du CGI, l'amortissement d'un fonds commercial pratiqué en comptabilité, ce fonds relève du présent point iv. Lorsqu'il ne donne pas lieu à un amortissement déduit du résultat imposable, le fonds commercial reçu relève du point iii. ;

- v. inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée. À défaut, elle comprendra dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération 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 Société Absorbée ;
- vi. s'agissant d'une fusion réalisée aux valeurs nettes comptables, reprendre les écritures comptables de la Société Absorbée afférentes aux éléments d'actif qui lui sont transférés dans le cadre de la Fusion, en distinguant à son bilan la valeur d'origine des biens et les amortissements et dépréciations antérieurement dotés par la Société Absorbée au titre desdits biens et qu'elle continue de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de la Société Absorbée, conformément aux indications de la documentation administrative Bofip BOI-IS-FUS-30-20, §10, publiée le 15 avril 2020.

En outre, les Parties s'engagent à joindre à leurs déclarations de résultats un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître pour chaque nature d'élément compris dans la transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément aux articles 54 *septies* I et 38 *quindecies* de l'annexe III au CGI.

La Société Absorbante inscrira, s'il y a lieu, les plus-values dégagées sur les éléments d'actifs non amortissables compris dans la transmission universelle du patrimoine consécutive à la Fusion de la Société Absorbée et dont l'imposition a été reportée dans le registre prévu à l'article 54 *septies* du CGI.

6.2 Droits d'enregistrement

Conformément aux termes de l'article 816 du CGI, l'acte constatant la réalisation définitive de la Fusion, intervenant entre personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, sera enregistré gratuitement.

Conformément aux dispositions de l'article 647 du CGI, la formalité fusionnée sera requise par la Société Absorbante lors de la réalisation définitive de la Fusion. Elle sera accomplie auprès du service de la publicité foncière compétentes et les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière éventuellement dus seront acquittés par la Société Absorbante.

6.3 TVA

6.3.1 Disposition liminaire et crédit de TVA

De manière générale, la Société Absorbante sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée au regard de la TVA (documentation administrative Bofip BOI-TVA-DED-50-20-20, §130, publiée le 24 février 2021).

En conséquence, la Société Absorbée transfèrera purement et simplement à la Société Absorbante les crédits de TVA dont elle disposera, le cas échéant, à la Date de Réalisation de la Fusion.

6.3.2 Transmission d'une universalité totale de biens

Le Traité emportant transmission d'une universalité totale de biens, la Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent entendre se prévaloir des dispositions de l'article 257 *bis* du CGI qui dispensent de la TVA les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la TVA, lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport globaux à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

La Société Absorbante, en tant que bénéficiaire de la transmission d'une universalité totale de biens, sera réputée continuer la personne de la Société Absorbée. La Société Absorbante sera donc tenue, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraison à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission de l'universalité et qui auraient en principe incombé à la Société Absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même les biens apportés.

La Société Absorbante et la Société Absorbée s'engagent à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « *Autres opérations imposables* ».

6.4 Maintien de régimes fiscaux de faveur antérieurs

La Société Absorbante reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Absorbée à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal en faveur de droits d'enregistrement et/ou d'impôt sur les sociétés, ou encore de taxes sur les chiffre d'affaires.

6.5 Taxes annexes

Au regard des taxes annexes, et d'une façon générale, la Société Absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la Société Absorbée, notamment en ce qui concerne les dispositions légales relatives à la contribution sociale de solidarité des sociétés.

7. STIPULATIONS DIVERSES

7.1 Formalités

7.1.1 Les Parties rempliront, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatives à la Fusion. La Société Absorbante fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

7.1.2 La Société Absorbante remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers apportés.

7.2 Remise des archives

La Société Absorbée remettra à la Société Absorbante à la Date de Réalisation de la Fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété relatifs aux biens apportés, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des actions et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

7.3 Frais

Tous les frais, droits et honoraires se rapportant à la Fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société Absorbante.

7.4 Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, ès qualités, représentant les sociétés concernées par la Fusion, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y a lieu, de faire tout le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes du Traité et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la Fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

7.5 Élection de domicile

Pour l'exécution du Traité et de ses suites, et pour toutes significations et notifications, les Parties, ès qualités, élisent domicile en leur siège social respectif.

7.6 Notifications

7.6.1 Toute notification requise devra être en forme écrite et sera valablement effectuée si elle est adressée par porteur, envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou effectuée par courrier électronique ou télécopie confirmé par courrier recommandé avec avis de réception.

7.6.2 Les notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison. Les notifications faites par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

7.6.3 Les notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée au plus tard le jour ouvré suivant.

7.7 Signature électronique

Les Parties sont expressément convenues de ce qu'elles pourront signer électroniquement le Traité conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign® qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du Traité dans les conditions prévues par les Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique. Les « Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique » désignent les articles 1366 et 1367 du Code civil, dans le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et dans le Règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les Parties s'engagent chacune en ce qui la concerne, à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du Traité soit effectuée par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que sa signature du Traité via le processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement par les présentes à tout droit que cette Partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de ou liée à la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou à la preuve de son intention de conclure le Traité à cet égard.

7.8 Loi Applicable - Juridiction

7.8.1 Le Traité est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, soumis à la loi française.

7.8.2 Les litiges auxquels pourraient donner lieu le Traité et ses annexes, ou qui pourront en être la suite ou la conséquence, et qui n'auront pu être réglés par une transaction seront soumis, dans les limites permises par la loi, à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de Nice.

Fait le 27 août 2025, par DocuSign.

LES VERNEDES MALBOUSQUET

DocuSigned by:

2DE3980CBBF4485...

représentée par COGEDIM MEDITERRANEE,
elle-même représentée ALTAREA PROMOTION
MANAGEMENT,
elle-même représentée par Monsieur Vincent
Ego

CACTUS

Signé par :
 *Mathieu Mayer*
2174188AB4934F8...

Représentée par Monsieur Matthieu Mayer

ANNEXE 1
COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE ABSORBANTE « LES VERNEDES MALBOUSQUET »
AU 31 DECEMBRE 2024

LES VERNEDES MALBOUSQUET

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024

SASU
au capital de 10 000 €
400 PROMENADE DES ANGLAIS
06200 NICE
SIREN 930822754

BILAN ACTIF

	2024			2023
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Total des immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE				
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Total des stocks				
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	9 000		9 000	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	9 000		9 000	
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	1 000		1 000	
Total des disponibilités et divers	1 000		1 000	
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	10 000		10 000	
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	10 000		10 000	

BILAN PASSIF

	2024	2023
Capital social ou individuel		
Dont versé :	10 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		
Total situation nette	10 000	
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	10 000	
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Total dettes financières		
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Total dettes d'exploitation		
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total dettes diverses		
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES		
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	10 000	

COMPTE DE RESULTAT

	2024			2023
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)				
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes				
<i>Total charges externes</i>				
Impôts, taxes et versements assimilés				0
Charges de personnel				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
<i>Total charges de personnel</i>				
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
<i>Total dotations d'exploitation</i>				
Autres charges				
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION				
RESULTAT D'EXPLOITATION				
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT				

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2024	2023
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES		
BENEFICE ou PERTE		

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général.

Sauf indication contraire, les tableaux présentés dans les notes annexes sont présentés en euros.

Durée de l'exercice comptable : 6 mois
Date de clôture de l'exercice : 31/12/2024
La société a été créée le 05/07/2024. L'exercice 2024 est son premier exercice social.

Total du bilan 10 000,00 €
Chiffre d'affaires
Résultat net comptable

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

RESULTAT DE L'EXERCICE

La société n'a pas dégagé de résultat au cours de l'exercice.

CONTEXTE ECONOMIQUE

Dans la continuité de l'année 2023, le contexte économique de l'année 2024 est marqué par une crise immobilière durable qui impacte les prix de vente et l'écoulement des stocks immobiliers. Ce contexte a été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos de la société au 31 décembre 2024 et est en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité d'exploitation, permanence des méthodes comptables, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement de présentation des comptes annuels.

Liste des principales méthodes retenues lorsqu'il existe un choix de méthode

Comptabilisation des frais de constitution, de transformation et de premier établissement	Actif comme frais d'établissement	
	Charges	✓
Comptabilisation des frais d'augmentation de capital, de fusion, de scission, d'apport	Actif comme frais d'établissement	
	Charges	✓
	Imputés sur les primes d'émission de de fusion à hauteur des primes disponibles, l'excédent étant comptabilisé en charges	
Comptabilisation des coûts d'emprunt engagés pour financer l'acquisition ou la production d'un actif éligible	Incorporation dans le coût de l'actif	
	Charges	✓

Règles de dégageement du résultat

Reconnaissance du résultat des Ventes en l'état futur d'achèvement ou des Contrats de Promotion Immobilière

Les résultats n'apparaissent que lors de la livraison à l'acquéreur, donc après l'achèvement, de telle sorte que :

Jusqu'à la livraison :

- Les ventes sont constatées dans un compte de produits constatés d'avance ;
- Les dépenses de publicité et les honoraires de marketing sont comptabilisés en charge au fur et à mesure qu'ils sont engagés ;
- Les éléments du prix de revient sont comptabilisés en stock. Ils intègrent les frais de commercialisation imputables à un contrat donné.

Après la livraison :

Le compte de résultat fait apparaître les ventes des lots livrés dans l'exercice et le coût de revient de ces lots. Ce dernier est apprécié au prorata des millièmes de copropriété des lots vendus ou selon toute autre méthode imposée par les circonstances particulières du programme.

Traitement comptable des sociétés en participation

Lorsque la société est gérante, elle comptabilise dans ses comptes sociaux l'intégralité des opérations et enregistre la quote-part de résultat revenant au coassocié au compte de résultat. Lorsque la société n'est pas gérante elle enregistre uniquement sa quote-part de résultat. Ces opérations sont enregistrées au compte de résultat dans les lignes « Opérations en commun ».

CHANGEMENTS DE METHODE ET DE PRESENTATION – COMPARABILITE DES COMPTES

Néant.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

1. INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

Composition du capital social

Capital social :	10 000 €
Nombre de parts :	10 000
dont émises au cours de l'exercice :	10 000
Valeur nominale :	1 €

Société(s) consolidante(s) par intégration globale

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant que filiale	Nom	ALTAREA SCA
	Siège	87 rue de Richelieu 75002 PARIS
	N° d'identification	(RCS PARIS 335 480 877
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus :	Siège social
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant que filiale	Nom	ALTAREIT SCA
	Siège	87 rue de Richelieu 75002 PARIS
	N° d'identification	RCS PARIS 552 091 050
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus :	Siège social

Variation des capitaux propres

Capitaux propres (en euros)	31/12/2023	Affectation de l'exercice	Aug. capital, frais d'émission	Réduction capital, frais d'émission	Autres variations 2024	31/12/2024
Capital social			10 000			10 000
Prime d'émission fusion apport						
Ecart de réévaluation						
Réserve légale						
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau						
Résultat						
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total			10 000			10 000

2. INFORMATIONS SUR LE BILAN

Bilan synthétique

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Créances		9
Disponibilités et comptes de trésorerie		1
Total actif		10
Capitaux propres		10
Total passif		10

Echéancier des créances et dettes et de l'état des produits à recevoir et des charges à payer en annexe (si applicable).

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision. Les provisions sont déterminées client par client, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Les dotations et reprises de provision figurent dans les lignes dotations ou reprises de provisions en résultat d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2023			31/12/2024		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provisions	Net
Autres créances				9		9
Total				9		9

Provisions pour risques et charges

En application du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables, des provisions pour risques et charges sont constituées des passifs ayant un caractère probable ou certain et pour lesquels l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Les provisions pour risques et charges sont constituées essentiellement afin de couvrir :

- les aléas liés à l'activité immobilière et les risques de défaillance de certains partenaires,
- les litiges en cours,
- les conséquences d'événements connus sur l'exercice.

3. INFORMATIONS SUR LE RESULTAT

Compte de résultat synthétique

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Résultat net		

4. ENGAGEMENTS FINANCIERS ET HORS BILAN

Engagements reçus et donnés (en milliers d'euros)

Non applicable.

Instruments financiers

Non applicable.

Covenants financiers

Non applicable.

5. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

La société n'a pas effectué de transaction avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

6. SITUATION FISCALE

Impôt sociétés

La société est soumise à l'impôt sociétés.

Décomposition de la ligne "Impôts sur les bénéfices"

Non applicable.

Eléments susceptibles d'être à l'origine d'allègements et d'accroissements de la dette future d'impôts sur les bénéfices

Non applicable.

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
Total actif immobilisé				
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients				
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	9 000	9 000		
Débiteurs divers				
Total actif circulant	9 000	9 000		
Charges constatées d'avance				
TOTAL DES CREANCES	9 000	9 000		
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés					
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
Autres dettes					
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES					
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

ANNEXE 2
SITUATION COMPTABLE DE LA SOCIETE ABSORBEE « CACTUS »
ARRETEE AU 31 DECEMBRE 2024

SOCIETE CACTUS

Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 €
Siège social :400 Promenade des Anglais à Nice (06200)
337 899 017 RCS Nice
Siret 337 899 017 00046

SITUATION COMPTABLE INTERMEDIAIRE ARRETEE AU 31.12.2024

<i>Actif apporté</i>	Amortts / Prov	30/09/2024	Amortts / Prov	31/12/2024
Immobilisations incorporelles		0 00 €		0 00 €
Immobilisations corporelles	-1 937,72	0 00 €	-1 937,72 €	0 00 €
Immobilisations financières		298,31 €		298,31 €
Total actif immobilisé apporté		298,31 €		298,31 €
Stocks		265 499,88 €		265 499,88 €
Avances et acomptes		0 00 €		0 00 €
Autres Créances		786,92 €		706,00 €
Disponibilités		190,77 €		951,86 €
Charges constatées d'avance		0 00 €		0 00 €
Total actif circulant apporté		266 477,57 €		267 157,74 €
Total de l'actif apporté		266 775,88 €		267 456,05 €
Passif pris en charge				
Provisions pour risques et charges		0 00 €		0 00 €
Emprunts et dettes financières divers		86 049,62 €		87 440,71 €
Dettes d'exploitation		1 173,60 €		684,00 €
Total du passif pris en charge		87 223,22 €		88 124,71 €
Actif net apporté				
Total de l'actif		266 775,88 €		267 456,05 €
Total du passif		87 223,22 €		88 124,71 €
Actif net apporté		179 552,66 €		179 331,34 €
Capitaux propres		179 552,66 €		179 331,34 €