

PROJET DE TRAITE DE FUSION ENTRE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE
ET
LA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE FAMILLE &
PROVENCE

Entre les soussignés :

LA SOCIETE FAMILLE & PROVENCE, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital social de 78.000 euros, dont le siège social est situé Le Décisium B1, Rue Mahatma Gandhi – 13097 Aix-en-Provence, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 782 678 882, représentée par son directeur général, Monsieur Grégoire CHARPENTIER, dûment habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration du 14 mars 2025,

ci-après désignée la « **SOCIETE ABSORBANTE** »,

D'UNE PART,

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE, office public de l'habitat, établissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège social est situé à L'Ourmin, 9 rue Château de l'Horloge – 13090 Aix-en-Provence, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 434 071 494, représenté par son directeur général, Monsieur Jean-François HELIE, dûment habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration du 4 avril 2025,

ci-après désigné l'« **OFFICE** »,

D'AUTRE PART.

La SOCIETE ABSORBANTE et l'OFFICE étant ci-après désignés individuellement une « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** ».

TABLE DES MATIERES

1. Principes et conditions générales de la fusion
2. Caractéristiques de la SOCIETE ABSORBANTE et de l'OFFICE
 - 2.1. L'OFFICE
 - 2.2. La SOCIETE ABSORBANTE
 - 2.3. Liens entre la SOCIETE ABSORBANTE et l'OFFICE
 - 2.4. Consultation des IRP
 - 2.5. Information des locataires des Parties
3. Motifs et buts de la fusion

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 l'OFFICE
 - 1.2. Sort des dettes, droits et obligations de l'OFFICE
 - 1.3. Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal
 - 1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération
- ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT DE L'OFFICE

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

- ARTICLE 3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF
- 3.1. Actif transmis au 31 décembre 2024
 - 3.2. Passif transmis au 31 décembre 2024
 - 3.3. Engagements hors bilan de l'OFFICE
 - 3.4. Opérations de la période intercalaire
 - 3.5 Actif net apporté

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

- ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES
- 4.1. Concernant les droits incorporels transférés
 - 4.2. Concernant les biens et droits immobiliers
- ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE
- ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS
- 6.1 En ce qui concerne la SOCIETE ABSORBANTE
 - 6.2 En ce qui concerne l'OFFICE

IV. REMUNERATION DES APPORTS

- ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS
- ARTICLE 8. REGIME DES ACTIONS NOUVELLES
- ARTICLE 9. PRIME DE FUSION
- ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

V. **DISSOLUTION DE L'OFFICE**

VI. **CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE**

VII. **DECLARATIONS FAITES AU NOM DE L'OFFICE**

VIII. **ENGAGEMENTS FISCAUX**

ARTICLE 11. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 12. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210 A DU CGI

ARTICLE 13. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

ARTICLE 15. OPERATIONS ANTERIEURES

IX. **DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 16. REPRODUCTION DE TEXTES

ARTICLE 17. FORMALITES

ARTICLE 18. POUVOIRS

ARTICLE 19. LOI APLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

X. **ANNEXES**

EXPOSE

1. Principes et conditions générales de la fusion

Le conseil d'administration de la SOCIETE ABSORBANTE réuni le 14 mars 2025 et le conseil d'administration de l'OFFICE réuni le 4 avril 2025, ont arrêté les termes d'un projet de traité de fusion entre les Parties, qui sera effectuée par voie d'absorption de l'OFFICE par la SOCIETE ABSORBANTE, ainsi que le permet l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La fusion envisagée sera réalisée en application des dispositions suivantes :

- de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que :

« II.- Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.

La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »
- aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce applicables à la SOCIETE ABSORBANTE.

Ainsi, l'OFFICE 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 l'OFFICE sera transmis à la SOCIETE ABSORBANTE dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation ci-après convenue (cf. point VI ci-après). Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à l'OFFICE à cette date, sans exception ;
- la SOCIETE ABSORBANTE sera débitrice des créanciers non obligataires de l'OFFICE en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

2. Caractéristiques de la SOCIETE ABSORBANTE et de l'OFFICE

2.1. L'OFFICE

L'OFFICE est un Office Public de l'Habitat immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 434 071 494.

Son établissement public de rattachement est la Métropole Aix-Marseille-Provence. Son siège est situé à L'Ourmin, 9 rue du Château de l'Horloge – 13090 Aix-en-Provence.

En tant qu'organisme d'habitations à loyer modéré, l'OFFICE exerce les compétences définies aux articles L. 421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Au 1^{er} janvier 2025, il détient et gère près de 5.680 logements locatifs sociaux situés principalement sur le territoire de la ville d'Aix-en-Provence et communes limitrophes tels que Les Milles, Puyricard, Eguilles, Saint Paul Lez Durance et Lambesc.

L'OFFICE est soumis à la comptabilité commerciale.

Au 1^{er} janvier 2025, l'OFFICE emploie 155 personnes, dont 24 fonctionnaires (**Annexe 1**).

2.2. La SOCIETE ABSORBANTE

La SOCIETE ABSORBANTE est une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, les dispositions du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du Code civil et du Code de commerce.

Son siège social est situé : Le Décisium B1, Rue Mahatma Gandhi – 13097 Aix-en-Provence et elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence le 16 juillet 1958 sous le numéro 782 678 882.

Son objet est conforme aux clauses des statuts des sociétés d'habitations à loyer modéré annexées à l'article R. 422-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par arrêté de la ministre de la transition écologique en date du 30 juillet 2020, l'agrément HLM de la société FAMILLE & PROVENCE a été renouvelé pour l'exercice de son activité sur le territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des départements limitrophes à cette région.

Son capital social s'élève à 78.000 euros. Il est divisé en 2.000 actions ordinaires d'un montant nominal de 39 euros chacune, intégralement libérées.

La SOCIETE ABSORBANTE a été constituée en 1958 et sa durée a été prorogée à compter du 31 mars 2005 jusqu'au 30 mars 2104.

Au 1^{er} janvier 2025, la SOCIETE ABSORBANTE détient environ 8.508 logements.

Au 1^{er} janvier 2025, son effectif compte 119 salariés.

2.3. Liens entre la SOCIETE ABSORBANTE et l'OFFICE

Les liens capitalistiques sont les suivants :

- l'OFFICE n'ayant pas de capital social, la SOCIETE ABSORBANTE ne détient aucune participation au sein de l'OFFICE ;
- l'OFFICE ne détient aucune action au capital de la SOCIETE ABSORBANTE.

Monsieur Jacque BOUDON est représentant de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence au sein des conseils d'administration de l'OFFICE et de la SOCIETE ABSORBANTE.

2.4. Consultation des IRP

Le Comité Social et Economique de la SOCIETE ABSORBANTE a été consulté sur le présent projet de fusion et a émis un avis favorable le 2 décembre 2024.

Le Comité Social et Economique de l'OFFICE a été consulté sur le présent projet de fusion et a émis un avis défavorable le 2 décembre 2024.

2.5. Information des locataires des Parties

En application des dispositions 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

Dans un contexte économique, réglementaire et social incitant à des regroupements des organismes d'habitations à loyer modéré, l'OFFICE et la SOCIETE ABSORBANTE ont étudié les modalités de leur fusion, partant des constats suivants :

- Le modèle des bailleurs sociaux est fragilisé par un environnement économique toujours plus exigeant (hausse des taux d'intérêt et notamment du Livret A et son impact sur la dette des bailleurs, hausse des coûts des matières premières et raréfaction des fonciers impactant les coûts de construction et fragilisation croissante de nombreux ménages modestes.
- La loi ELAN impose par ailleurs aux bailleurs gérant moins de 12.000 logements de se regrouper.
- La demande de production nouvelle n'a jamais été aussi forte, avec un dynamisme du Pays d'Aix qui engendre d'importants besoins en logements.
- Enfin, les impératifs de rénovation thermique des immeubles et la nécessité d'adopter une stratégie carbone sont coûteuses en investissements.

Il est donc plus que jamais nécessaire que les opérateurs de logement social soient en mesure d'accélérer les programmes de réhabilitation et de répondre aux enjeux de leurs missions sociales sur leurs territoires.

Les deux organismes ont donc identifié que leur fusion permettrait de :

- assurer la protection sociale de l'ensemble des collaborateurs des deux entreprises ;
- investir pour se développer et proposer une offre de logement abordable dans la commune d'Aix-en-Provence et dans le Pays d'Aix ;

- contribuer à l'attractivité de leurs patrimoines en relevant le défi de la transition énergétique ;
- permettre à l'organisme fusionné de s'engager pour une qualité de services et un niveau de satisfaction élevé de ses locataires, au-delà des standards de la profession ;
- créer des synergies opérationnelles et institutionnelles au bénéfice des habitants et des territoires.

Le projet d'entreprise élaboré par les deux organismes est axé autour :

- d'une ambition collaborateurs : conjuguer les compétences et bonnes pratiques des deux entités et accompagner vers les métiers de demain ;
- d'une ambition patrimoniale d'ici à 2032 avec un plan de développement de plus de 3.300 logements soit 400 logements supplémentaires par rapport à l'addition des ambitions actuelles des deux entités, comprenant également une diversification de l'offre de logements mais également une ambition de réhabilitations de plus de 5.250 logements, priorisant les logements les plus énergivores permettant, avec les ventes un accroissement net du patrimoine de 1810 logements ;
- d'une ambition locataires marquant un engagement fort pour une qualité de service et d'un niveau de satisfaction élevés.

Les études financières réalisées établissent que le nouvel ensemble fusionné aura une situation financière saine grâce aux synergies dégagées par le rapprochement.

La fusion permettra de créer un opérateur de plus de 16.000 logements à fin 2032, avec des ratios de gestion optimisés et proches de la moyenne du secteur.

La fusion n'aura pas d'impact sur l'actionnariat de référence de la SOCIETE ABSORBANTE qui restera assuré par la SAS GROUPE HABITAT EN REGION et se traduira par un très fort renforcement de la participation de la Métropole Aix Marseille Provence au capital de celle-ci, la Métropole restant actionnaire de catégorie 2.

Concernant l'ANRU, la SOCIETE ABSORBANTE s'engage à poursuivre et mener à terme le projet de restructuration du quartier d'Encagnane portant sur :

- la construction des 102 logements sur la parcelle CETMEF ;
- la poursuite des relogements liés à la démolition des bâtiments Calendal et Méjanès ;
- les réhabilitations des 306 logements du Zodiak et des 442 logements de la SOCIETE ABSORBANTE.

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

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 l'OFFICE

La fusion entraînera, à sa Date de Réalisation, la dissolution sans liquidation de l'OFFICE 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 la SOCIETE ABSORBANTE de tous les droits, biens et obligations de l'OFFICE.

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 l'OFFICE

La SOCIETE ABSORBANTE sera débitrice de tous les créanciers de l'OFFICE en ses lieux et place et sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

Elle prendra en charge les engagements donnés par l'OFFICE et elle bénéficiera des engagements reçus par lui, 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 juridique

Les Parties sont convenues que la fusion aura un effet comptable et fiscal rétroactif au 1^{er} janvier 2025.

En conséquence, sur le **plan comptable et fiscal**, toutes les opérations réalisées par l'OFFICE à compter du 1^{er} janvier 2025 seront considérées de plein droit comme accomplies par la SOCIETE ABSORBANTE.

Sur le **plan juridique**, et pour mémoire, l'article L. 236-4 du Code de commerce dispose que la date d'effet juridique ne peut être postérieure à la date de clôture de l'exercice en cours de la ou des sociétés bénéficiaires, en cas d'effet différé.

La fusion et la transmission universelle du patrimoine de l'OFFICE à la SOCIETE ABSORBANTE seront réalisées et effectives, sur le **plan juridique**, à la **Date de la Réalisation** ci-après convenue (cf. point VI ci-après) et au plus tard au **31 décembre 2025**.

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

La fusion sera réalisée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2024, date de clôture des derniers exercices sociaux de la SOCIETE ABSORBANTE et de l'OFFICE.

Les comptes de l'OFFICE ont été approuvés par son conseil d'administration du 24 mars 2025.

Les comptes de la SOCIETE ABSORBANTE ont été arrêtés par son conseil d'administration du 14 mars 2025 et doivent être approuvés par son assemblée générale annuelle réunie le 15 mai 2025.

ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT DE L'OFFICE

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

« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »

Ainsi, la rémunération de la collectivité de rattachement de l'OFFICE est établie en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des Parties.

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

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

L'OFFICE 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 l'OFFICE estimés à la date du 31 décembre 2024, avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2025 jusqu'à la date de la réalisation définitive de la fusion.

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et du 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 l'OFFICE absorbé dans le cadre de la fusion sont valorisés à leur **valeur nette comptable au 31 décembre 2024**, 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 l'OFFICE absorbé.

3.1. Actif transmis au 31 décembre 2024

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

	N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024			TOTALS PARTIELS 6	Exercice 2023 NET 7
			BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
ACTIF IMMOBILISÉ		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				2 702 827,89	2 895 453,43
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	3 072 640,92	531 811,95	2 540 828,97		2 704 497,36
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 335 610,64	1 173 611,72	161 998,92		190 956,07
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				150 581 288,18	152 931 450,49
	2111	Terrains nus	1 594 424,39	0,00	1 594 424,39		1 594 424,39
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	21 033 719,23	0,00	21 033 719,23		21 056 536,47
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	262 316 203,78	147 052 790,82	115 263 412,96		118 933 737,37
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	16 690 211,41	8 082 487,00	8 607 724,41		7 072 009,84
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	4 859 029,00	2 505 007,83	2 354 021,17		2 458 920,57
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	2 217 673,37	686 741,08	1 530 932,29		1 607 643,62
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	930 313,89	733 260,16	197 053,73		208 178,23
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				6 585 025,18	6 833 604,74
	2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	6 585 025,18	0,00	6 585 025,18		6 833 604,74
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				3 324 795,00	3 324 474,75
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	3 171 795,00	0,00	3 171 795,00		3 171 474,75
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	153 000,00	0,00	153 000,00		153 000,00
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	323 959 646,81	160 765 710,56	163 193 936,25	163 193 936,25	165 984 983,41
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	190 216,02	0,00	190 216,02	190 216,02	194 893,03
		CREANCES D'EXPLOITATION				17 433 041,35	5 560 142,70
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 739 577,64	0,00	2 739 577,64		2 240 513,95
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	3 857 888,91	3 857 888,91	0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	644 821,74	0,00	644 821,74		1 877 314,18
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	372 664,65	0,00	372 664,65		373 237,57
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	13 675 977,32	0,00	13 675 977,32		1 069 077,00
		CREANCES DIVERSES (3)				371 379,24	2 551 684,33
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	242 023,72	0,00	242 023,72		2 409 534,74
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	129 355,52	0,00	129 355,52		142 149,59
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				34 238 782,61	30 535 013,52
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	34 238 782,61		34 238 782,61		30 535 013,52
	53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGLÉS	486	Charges constatées d'avance	257 004,08		257 004,08	257 004,08	323 826,77
		ACTIF CIRCULANT (II)	56 348 312,21	3 857 888,91	52 490 423,30	52 490 423,30	39 165 560,35
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	809,70		809,70	809,70	982,07
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	380 308 768,72	164 623 599,47	215 685 169,25	215 685 169,25	205 151 525,83

SOIT, TOTAL DE L'ACTIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE : 215.685.169,25 EUROS.

3.2. Passif transmis au 31 décembre 2024

La SOCIETE ABSORBANTE prendra en charge et acquittera en lieu et place de l'OFFICE la totalité du passif de ce dernier en l'état, à la Date de Réalisation de la fusion, le montant de ce passif dans les comptes au 31 décembre 2024 étant ci-après décrit à titre indicatif :

P R O V.	15	PROVISIONS		2 050 380,70	1 533 239,14
	151	Provisions pour risques	485 939,06		381 445,51
	1572	Provisions pour gros entretien	1 290 833,33		1 142 830,00
	153-158	Autres provisions pour charges	273 608,31		8 963,63
		PROVISIONS (II)	2 050 380,70	2 050 380,70	1 533 239,14
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (1)		106 158 054,19	106 227 174,02
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 600 197,84		1 530 948,36
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		101 165 279,63	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	84 064 478,61		83 152 820,03
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	17 100 801,02		18 117 641,20
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		1 696 426,28	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	1 696 220,28		1 814 904,36
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658	Autres dépôts	206,00		206,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		1 696 150,44	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	1 695 340,74		1 609 672,00
	16883	Intérêts compensateurs	809,70		982,07
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		702 235,92	180 586,32
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	587 503,00		0,00
	Autres 419	Autres	114 732,92		180 586,32
		DETTES D'EXPLOITATION		3 567 261,02	3 567 089,12
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 947 090,80		1 966 462,86
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 620 170,22		1 600 626,26
		DETTES DIVERSES		1 142 560,65	1 507 696,68
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	1 049 293,84		1 279 009,99
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	93 266,81		228 686,69
R E G U L.		Produits constatés d'avance		841 498,14	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	841 498,14		0,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
		TOTAL DETTES (III)	112 411 609,92	112 411 609,92	111 482 546,14
	477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	215 685 169,25	215 685 169,25	205 151 525,83

SOIT, TOTAL DU PASSIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE : 114.461.990,62 EUROS (=2.050.380,70 euros + 112.411.609,92).

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. Engagements hors bilan de l'OFFICE

La liste des engagements reçus et donnés par l'OFFICE figure en **Annexe 2**.

3.4. Opérations de la période intercalaire

Ainsi qu'il le certifie, l'OFFICE n'a, depuis le 1^{er} janvier 2025, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante et en particulier, n'a cédé ou acquis aucun actif immobilier dont la transmission donne lieu à des formalités de publicité particulière, à l'exception des opérations suivantes :

COMMUNE	OPERATION	PROMOTEUR	Nbr de logements	PRIX VENTE HT/M²	LLS	LLI	TYPE	AVANCEMENT
SAINT CANNAT	GALINETTE	SCCV GALINETTE	2	3000	2		VEFA	PUV A SIGNER
AIX EN PROVENCE	LA POSTE	COGEDIM	26	2600	26		VEFA	PUV SIGNÉE
SENAS	URBAN VILLAGE	PCP	20	3000		20	VEFA	DELIBERATION EN ATTENTE
PERTUIS	ZAC BEAUMONT	ANGELOTTI	46	2500	46		VEFA	DELIBERATION
TOTAL			94		74	20		

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

3.5. Actif net apporté

L'actif apporté étant évalué à un montant de **215.685.169,25 euros**

et, le passif de **114.461.990,62 euros**

il résulte que l'actif net apporté par l'OFFICE s'établit à : **101.223.178,63 euros**.

Il est ici précisé qu'au 31 décembre 2024, des subventions d'investissements ont été accordées à l'OFFICE pour un montant brut de 66.110.819,09 euros soit un montant net de 27.535.457,24 euros.

La présente fusion retenant les valeurs comptables dans les comptes au 31 décembre 2024 comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de l'OFFICE, la SOCIETE ABSORBANTE, conformément aux prescriptions du BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20181003, reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (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 l'OFFICE.

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES

4.1. Concernant les droits incorporels transférés

Une plus ample désignation des droits incorporels transférés figure en **Annexe 3**.

4.2. Concernant les biens et droits immobiliers

Une plus ample désignation des biens et droits immobiliers apportés, recensés en **Annexe 4**, ainsi que leur origine de propriété seront établies dans les actes de dépôt du traité de fusion établis par Maître Thomas SCARRONE, notaire à Aix-en-Provence – 11place ALBERTAS (13100) pour l'OFFICE et Maître Cyril COURANT, notaire à Aix-en-Provence - haut du cours Mirabeau pour la SOCIETE ABSORBANTE.

Les représentants légaux de la SOCIETE ABSORBANTE et de l'OFFICE, *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 éventuelle de droits de préemption et toutes démarches auprès de toutes administrations, nécessitées par le transfert des immeubles appartenant à l'OFFICE au jour de la réalisation de la fusion.

L'OFFICE 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 l'OFFICE, y compris ceux des éléments qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de l'OFFICE, à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, et ce dans l'état où il se trouvera à cette date.

En cas de cession ultérieure d'éléments du patrimoine transmis par l'OFFICE, la SOCIETE ABSORBANTE, en tant qu'organisme HLM, demeure soumise aux dispositions de l'article L. 411-3 du Code de la construction et de l'habitation reproduites ci-après et aux dispositions d'ordre public de l'article L. 443-7 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble du passif de l'OFFICE 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 l'OFFICE 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 2025.

Toutes les opérations actives et passives réalisées par l'OFFICE 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 l'OFFICE les détient sans pouvoir exercer aucun recours contre ce dernier 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 l'OFFICE 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 l'OFFICE, 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 l'OFFICE.

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 intervenues 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 l'OFFICE aurait été tenu de le faire lui-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de l'OFFICE (**Annexe 5**).

En particulier, elle s'engage à reprendre les engagements souscrits par l'OFFICE lors de l'octroi des subventions d'investissements (**Annexe 6**).

La SOCIETE ABSORBANTE sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de l'OFFICE.

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 l'OFFICE serait tenu de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées, s'il y a lieu (**Annexe 7**).

Elle poursuivra tous les contrats de travail en vigueur à la Date de Réalisation de la fusion conclus par l'OFFICE en application des dispositions du Code du travail.

La SOCIETE ABSORBANTE sera substituée à l'OFFICE dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demande qu'en défense (**Annexe 8**).

6.2 En ce qui concerne l'OFFICE

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.

L'OFFICE 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 de la présente convention.

L'OFFICE 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.

L'OFFICE 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.

L'OFFICE et son représentant s'obligent à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la SOCIETE ABSORBANTE d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à l'OFFICE.

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Comme précédemment indiqué, la rémunération de la collectivité de rattachement de l'OFFICE a été établie sur la base des capitaux propres respectifs des Parties, suivant leurs comptes arrêtés à la date du 31 décembre 2024 soit :

- pour la SOCIETE ABSORBANTE, la somme de **142.036.000,27 euros** (soit **71.018 euros par action**) ;
- pour l'OFFICE, la somme de **101.223.178,63 euros** au titre de l'actif net apporté.

Il en résulte un nombre de 1.425 actions de la SOCIETE ABSORBANTE à créer, en rémunération de la fusion, qui seront intégralement remises à la Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement public de rattachement de l'OFFICE.

Ainsi, l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE qui bénéficiera au seul établissement public de rattachement de l'OFFICE, la Métropole Aix-Marseille-Provence, s'élèvera à 55.575 euros et correspondra à la création de 1.425 actions nouvelles de 39 euros de valeur nominale chacune qui seront attribuées dans les proportions sus indiquées, portant ainsi le capital social de la SOCIETE ABSORBANTE de 78.000 euros à 133.575 euros.

L'actionnariat post-fusion de la SOCIETE ABSORBANTE sera le suivant :

Actionnaires	Nombre d'actions	Montant du capital social	Pourcentage de détention	Droits de vote*
Catégorie 1 – Actionnaire de référence				
Groupe Habitat en Région	1.736	67.704	50,68%	58,01 %
Catégorie 2 – Collectivités locales / EPCI				
Métropole Aix Marseille Provence	1.427	55.653	41,66%	23,34%
Catégorie 3 – Personnes physiques représentant les locataires				
3 représentants des locataires	3	117	Ns	10%
Catégorie 4 – Personnes morales/physiques				
Personnes morales et personnes physiques	259	10.101	7,56%	8,65%
TOTAL	3.425	133.575	100%	100%
<i>* en application des dispositions de l'article L. 422-2-1 du CCH</i>				

ARTICLE 8. REGIME DES ACTIONS NOUVELLES

Les actions nouvelles susvisées seront soumises aux 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 9. PRIME DE FUSION

Le montant de l'actif net apporté est de **101.223.178,63 euros**.

Le montant de l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE est de **55.575 euros**.

En conséquence, la prime de fusion s'élève à **101.167.603,63 euros**.

ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

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

- le montant nécessaire à la reconstitution totale des subventions d'investissement existant dans les comptes de l'OFFICE à la Date de Réalisation de la fusion ;
- le montant nécessaire pour porter le montant de la réserve légale à hauteur de 10 % du nouveau montant du capital social,
- le montant de tous frais, charges, impôts et droits relatifs à la fusion.

V. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE L'OFFICE

L'OFFICE sera dissous sans liquidation à compter du jour de la Date de Réalisation définitive de la fusion.

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

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

- Approbation de la fusion par le Conseil métropolitain de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBANTE ;

- Conformément à l'article R. 422-1 du Code de la construction et de l'habitation (annexe 12 statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré – clause-type 5), décision expresse de non opposition ou d'autorisation du Préfet de l'augmentation de capital résultant de la fusion quant à la décision d'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE, ou à défaut d'une telle décision, absence de notification à la SOCIETE ABSORBANTE d'une décision expresse d'opposition dudit préfet dans le délai de deux mois prévu à l'article précité.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au dernier jour du mois de la réalisation de la dernière condition suspensive, étant précisé qu'il est souhaité qu'elle soit réalisée au 30 juin 2025 (« Date de Réalisation »).

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

En tout état de cause, à défaut de réalisation le 31 décembre 2025 à 23h59 au plus tard desdites conditions, la présente convention de fusion sera considérée comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre.

VII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE L'OFFICE

Monsieur Jean-François HELIE, agissant en qualité de Directeur Général de l'OFFICE, déclare que l'OFFICE :

- est régulièrement propriétaire de l'ensemble des biens et droits immobiliers inscrits à l'actif de ses comptes sociaux ;
- n'a connaissance d'aucun événement 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 11. 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 12. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210 A DU CGI

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

L'apport par l'OFFICE à la SOCIETE ABSORBANTE dans le cadre de la fusion, des actifs et passifs affectés aux activités exonérées de ce dernier, n'entraîne aucune imposition au titre de l'impôt sur les sociétés. Il se trouve exonéré 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 l'OFFICE, 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 2025, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de l'OFFICE depuis cette date jusqu'à la réalisation définitive de la fusion seront englobés dans le résultat de la SOCIETE ABSORBANTE.

Les soussignés, 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 l'OFFICE et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion ainsi que la réserve spéciale des plus-values à long terme de l'OFFICE et l'éventuelle réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation de cours ;
- De se substituer, le cas échéant, à l'OFFICE 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 l'OFFICE, 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 l'OFFICE ;
- Les éléments de l'actif immobilisé étant transmis pour leur valeur nette comptable, la SOCIETE ABSORBANTE reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (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 l'OFFICE. 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 l'OFFICE ;
- 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 l'OFFICE 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 6** au présent traité ;
- De reprendre les engagements pris antérieurement par l'OFFICE 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.

ARTICLE 13. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

L'OFFICE 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 il disposera à la date où il 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 l'OFFICE 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 l'OFFICE si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

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

A cette fin, la SOCIETE ABSORBANTE dispense l'OFFICE de lui transmettre un tableau récapitulant les obligations qui s'imposent à elle concernant la TVA déductible (mentionnant la nature du/des biens(s) ayant donné lieu à déduction initiale de la TVA, la date de la déduction initiale de la TVA, le montant de la TVA initialement déduite) conformément aux dispositions de l'article 207 de l'annexe II au CGI.

La SOCIETE ABSORBANTE ainsi que l'OFFICE 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 ».

La SOCIETE ABSORBANTE devra être en mesure de fournir toutes justifications comptables de la réalité des droits à déduction qui lui ont été transférés.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

La présente fusion sera soumise 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 L II du Code général des impôts, à la contribution de sécurité immobilière au taux réduit de 0,05 %.

ARTICLE 15. 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 l'OFFICE.

IX. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 – REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément à la législation en vigueur, il est ici rappelé les dispositions des articles L. 411-3 et L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L. 411-3 :

« Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ou du VI de l'article L. 353-15 ;*
- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;*
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;*
- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;*
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;*
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.*

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.

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.

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 d'habitation locative.»

Article L. 443-15-6 :

« 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 17. FORMALITES

La SOCIETE ABSORBANTE remplira toutes les formalités de publicités légales, et d'une manière générale, 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 18. 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 soussignés, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Maître Thomas SCARRONE, notaire à AIX-EN-PROVENCE – 11place ALBERTAS (13100) et à Maître Cyril COURANT, notaire à AIX-EN-PROVENCE - haut du cours Mirabeau 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.

ARTICLE 19. LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE

Le Présent projet de traité de fusion est soumis et interprété conformément au droit français.

X. ANNEXES

Les annexes énumérées ci-après font partie intégrante du présent acte :

- Annexe 1** Liste anonyme des postes (salariés et fonctionnaires) de l'OFFICE
- Annexe 2** Liste des engagements hors bilan reçus et donnés par l'OFFICE
- Annexe 3** Liste des droits incorporels de l'OFFICE
- Annexe 4** Liste des biens et droits immobiliers et liste des baux de plus de 12 ans compris dans la fusion de l'OFFICE
- Annexe 5** Liste des contrats d'exploitation en cours de l'OFFICE et liste des véhicules appartenant à l'OFFICE (le cas échéant néant)
- Annexe 6** Liste des subventions en cours de l'OFFICE (avec indication pour chacune de l'affectation et du montant) et des subventions qui se rapporteraient au secteur fiscalisé
- Annexe 7** Liste des emprunts en cours de l'OFFICE
- Annexe 8** Liste des contentieux en cours de l'OFFICE

Fait à _____,

Le _____.

En cinq (5) exemplaires originaux.

Pour la SOCIETE ABSORBANTE
Monsieur Grégoire CHARPENTIER

Pour l'OFFICE
Monsieur Jean-François HELIE