

AR Prefecture

017-211703475-20241114-2024_11_D8-DE
Reçu le 18/11/2024

TRAITE DE FUSION

ENTRE

**La Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge
(SEMIS)**

ET

L'Office Public de l'Habitat de la Ville de Saintes (OPH de Saintes)

Entre les soussignées :

La « **Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge** », Société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1 937 300 €, dont le siège social est situé 52 Cours Genet - 17100 SAINTES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro 526 080 023,

Représentée par Monsieur Thierry BARON, son Président Directeur Général, spécialement habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du 30 octobre 2024,

Ci-après désignée par les termes "SEMIS" ou "Société absorbante" ;

d'une part,

Et

L'« **Office Public de l'Habitat de la Ville de Saintes** », Office Public de l'Habitat, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est 52 Cours Genêt BP 171 - 17116 SAINTES Cedex, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro 271 700 049,

Représenté par Madame Nathalie CASTAING-COURAUD, sa Directrice Générale, spécialement habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du 30 octobre 2024,

Ci-après désigné par les termes "OPH de Saintes" ou "OPH absorbé »

d'autre part,

La Société absorbante et l'OPH absorbé sont ci-après dénommés individuellement la « Partie » et collectivement « les Parties ».

Les présentes sont établies sous le régime :

- i. De l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation notamment relatif aux opérations de fusion entre les offices publics de l'habitat et les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code, tels qu'issu de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « Elan » et, subsidiairement ;
- ii. Des articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux opérations de fusion de droit commun, dans la mesure où elles sont compatibles avec la disposition du Code de la construction et de l'habitation précitée et avec la forme sociale des OPH, établissements publics.

En vue de la fusion de la SEMIS et de l'OPH de Saintes, par voie d'absorption de ce dernier par la société absorbante, laquelle est soumise aux conditions suspensives ci-après stipulées.

Conformément à l'article R. 362-2 6° du Code de la construction et de l'habitation, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a émis le 17 septembre 2024 un avis favorable à la dissolution de l'OPH absorbé.

SOMMAIRE

SECTION 1 - CARACTERISTIQUES DES PARTIES INTERESSEES – MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION – DATE DE REALISATION ET DATE D’EFFET - COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L’OPERATION – METHODE D’EVALUATION	4
I. CARACTERISTIQUES DES PARTIES INTERESSEES	4
1. Caractéristiques de la SEMIS	4
2. Caractéristiques de l’OPH de Saintes	6
3. Liens juridiques et conventions conclues entre les Parties	6
4. Information des locataires des parties	7
II. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION	7
III. DATE DE REALISATION ET DATE D’EFFET DE LA FUSION	8
1. Conditions suspensives et Date de réalisation de la fusion	8
2. Date d’effet de la fusion sur les plans comptable et fiscal	8
IV. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L’OPERATION	8
V. METHODE D’EVALUATION UTILISEE POUR DETERMINER LES VALEURS D’APPORT	9
VI. DESIGNATION D’UN COMMISSAIRE A LA FUSION	9
SECTION 2 - APPORTS A TITRE DE FUSION DE L’OPH DE SAINTES	10
I. DESIGNATION DE L’ACTIF APORTE	10
II. DESIGNATION DU PASSIF PRIS EN CHARGE	11
1. Description	11
2. Garantie générale	11
III. Détermination de l’actif net apporté	12
IV. Biens immobiliers dont L’OPH DE SAINTES est propriétaire	12
V. Opérations de la période intercalaire	12
SECTION 3 - CONSEQUENCES DES APPORTS EFFECTUES PAR L’OPH DE SAINTES	13
I. DISSOLUTION DE L’OPH DE SAINTES	13
II. REMUNERATION DES APPORTS	13
1. Evaluation des apports réalisés par l’OPH de Saintes	13
2. Evaluation de la SEMIS	13
3. Rémunération des apports réalisés par l’OPH	13
III. PRIME DE FUSION	14
VI. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION	14
SECTION 4 - DECLARATIONS DIVERSES POUR LE COMPTE DE L’OPH DE SAINTES	15
SECTION 5 - PROPRIETE – JOUISSANCE – CHARGES – CONDITIONS GENERALES	16
VII. PROPRIETE - JOUISSANCE	16
VIII. CHARGES ET CONDITIONS POUR LA SEMIS	16
IX. CHARGES ET CONDITIONS POUR l’OPH de Saintes	17
SECTION 6 - REGIME FISCAL	19
I. IMPOT SUR LES SOCIETES	19
II. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE	20
III. DROITS D’ENREGISTREMENT	20
IV. AUTRES IMPOTS ET TAXES	21
V. OPERATIONS ANTERIEURES ET DISPOSITIONS DIVERSES	21
SECTION 7 - Dispositions diverses	22
I. FORMALITES	22
II. REMISE DES TITRES	22
III. POUVOIRS	22
IV. FRAIS – ELECTION DE DOMICILE	22
ANNEXES	23

IL A ETE DECLARE ET CONVENU CE QUI SUIT EN VUE DE REALISER LA FUSION ABSORPTION DE L'OPH DE SAINTES PAR LA SEMIS

SECTION 1 - CARACTERISTIQUES DES PARTIES INTERESSEES - MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION - DATE DE REALISATION ET DATE D'EFFET - COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION - METHODE D'EVALUATION

I. CARACTERISTIQUES DES PARTIES INTERESSEES

1. Caractéristiques de la SEMIS

La SEMIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes sous le numéro 526 080 023, est une société anonyme d'économie mixte locale constituée pour une durée expirant le 17 février 2059.

Son capital s'élève à 1 937 300 euros, divisé en 19 373 actions de 100 euros chacune, souscrites en numéraire et entièrement libérées.

Ses actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé.

La SEMIS n'a pas créé de parts de fondateurs ou de parts bénéficiaires et n'a pas émis d'obligations, de certificats d'investissement ou d'autres valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.

Le capital de la Société est actuellement réparti comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONNAIRES	CAPITAL DETENU	%	NOMBRE DE SIEGES D'ADMINISTRATEURS
COLLECTIVITES				
Ville de Saintes	8.079	807.900 €	41,70 %	5
Ville de Saint-Jean d'Angely	1.070	107.000 €	5,52 %	1
Ville de Pons	1.070	107.000 €	5,52 %	1
Communauté d'Agglomération de Saintes	11	1.100 €	0,06 %	1
Sous-total collectivités	10.230	1.023.000 €	52,80 %	8
AUTRES ACTIONNAIRES				
OPH	4.373	437.300 €	22,57 %	3
Caisse fédérale du Crédit Mutuel Océan	1.536	153.600 €	7,93 %	1
COFISA	1.535	153.500 €	7,92 %	
Dalkia	500	50.000 €	2,58 %	
Cie des Eaux de Royan	500	50.000 €	2,58 %	
Colas Sud-Ouest	232	23.200 €	1,20 %	
Caisse d'Épargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou Charentes	200	20.000 €	1,03 %	1
Entreprise Allain	100	10.000 €	0,52 %	
Coop Atlantique	80	8.000 €	0,41 %	1
Société Biarreau	62	6.200 €	0,32 %	
ARIM Poitou-Charentes	10	1.000 e	0,05 %	
Entreprise Beaufils	5	500 €	0,03 %	
Autres actionnaires (6 à 0,01%)	10	1.000 €	0,05 %	
Sous-total Autres actionnaires	9.143	914.300	47,20 %	6
TOTAL	19.373	1.937.300	100,00%	14

L'exercice social de la SEMIS commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

La SEMIS est agréée pour la construction et la gestion de logements sociaux sur le fondement de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation, la Société étant liée par la Convention d'utilité sociale 2011-2016, signée les 21 avril et 24 juin 2011 à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

La Société a pour objet :

- 1) De réaliser toutes opérations immobilières telles que :
 - L'étude, la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels bénéficiant de prêts aidés par l'Etat et éventuellement, la construction ou l'aménagement de services communs afférents à ces ensembles immobiliers ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations,
 - L'étude, la construction ou l'aménagement, le financement sur tous terrains d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation autres que ceux cités précédemment
 - La location, la vente, l'échange de ces immeubles,
 - La gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des immeubles construits.
- 2) D'assurer en qualité de Syndic ou en toute autre qualité, l'exploitation des programmes en copropriété ;
- 3) De procéder à l'étude et à la réalisation d'opérations de rénovation urbaine et de restauration immobilière ;
- 4) De procéder à l'étude et à la réalisation d'opérations d'aménagement, à tous actes nécessaires à la réalisation de ces opérations ;
- 5) De procéder à l'étude, la réalisation, la vente et la gestion d'équipements d'infrastructures ou de superstructures de nature à favoriser le développement économique, touristique, culturel, social et médico-social ;
- 6) De contribuer au fonctionnement de tous organismes publics ou parapublics ayant pour objet la réalisation de programmes de logements à caractère social et leurs annexes ;
- 7) D'assurer la gestion et l'exploitation de tous services publics, industriels ou commerciaux, de tous équipements sportifs, culturels ou touristiques, comme de procéder à la réalisation des équipements et installations correspondants.

La société pourra réaliser son objet soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui et notamment des collectivités locales. Elle pourra prendre toute participation dans des sociétés ou groupements permettant la réalisation de son objet.

D'une manière générale, elle pourra réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Le Président Directeur Général de la SEMIS est Monsieur Thierry BARON, exerçant ses fonctions en qualité de représentant permanent de la Commune de Saintes.

La Directrice Générale Déléguée de la SEMIS est Madame Nathalie CASTAING-COURAUD.

Les Commissaires aux Comptes de la SEMIS sont :

- **Commissaire aux Comptes titulaire :** **KPMG S.A**
2 Avenue Gambetta Tour Egho
92066 PARIS LA DEFENSE Cedex

3.2 Conventions conclues entre l'OPH de Saintes et la SEMIS

Les conventions en cours entre l'OPH de Saintes et la SEMIS sont les suivantes :

- Convention d'administration et de gestion comptable et financière du groupement GIE « le logement saintongeais » avenant n°15 -signée le 21 décembre 2023 ;
- Convention d'administration et de gestion comptable et financière de l'OPH de la ville de Saintes, pour l'année 2024-signée le 21 décembre 2023.

3.3 Adhésion au Groupement d'intérêt économique « GIE Le Logement Saintongeais »

La SEMIS et l'OPH de Saintes sont tous deux membres du GIE « Le logement Saintongeais », groupement d'intérêt économique dont le siège est 52 Cours Genêt 17100 SAINTES, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Saintes sous le numéro 415 015 791 ayant pour but d'optimiser la gestion du logement locatif social.

Le GIE, dont l'activité doit être auxiliaire à celle de ses membres, a pour objet la mise en commun de tous moyens administratifs et techniques entre ses membres.

A compter de la fusion, le GIE ne comptera plus qu'un seul membre ce qui emportera sa dissolution.

4. Information des locataires des parties

En application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, la SEMIS informera ses locataires du présent projet de regroupement par courrier.

II. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

La loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique permet l'absorption d'un organisme public de l'habitat par une société d'économie mixte locale agréée visée à l'article L. 481-1 du CCH.

L'article L. 411-2-1 II. du CCH dispose ainsi que :

« 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 ».

C'est dans ce contexte et, en application de cette disposition, que la SEMIS et l'OPH ont envisagé une fusion par voie d'absorption de l'OPH par la SEMIS.

III. DATE DE REALISATION ET DATE D'EFFET DE LA FUSION

1. Conditions suspensives et Date de réalisation de la fusion

Le présent projet de fusion, l'augmentation capital de la SEMIS et la dissolution de l'OPH de Saintes en résultant ne seront définitifs qu'après la réalisation des conditions suspensives ci-après :

- Approbation de la fusion par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes ;
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale de la SEMIS ;
- Approbation de la dissolution de l'OPH de Saintes par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (art. R.362-2 6° CCH).

La date de réalisation de la fusion sera différée au 31 décembre 2024, sous réserve que la publicité prescrite dans les conditions de l'article L. 236-6 alinéa 2 du Code de commerce ait été réalisée trente (30) jours au moins avant l'Assemblée Générale de la SEMIS statuant sur l'opération.

A défaut, la présente convention de fusion sera considérée comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre.

Jusqu'à la date de réalisation de la fusion, l'OPH de Saintes continuera de gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs et passifs sociaux.

2. Date d'effet de la fusion sur les plans comptable et fiscal

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 2° du Code de commerce, les Parties conviennent que la fusion aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2024.

Les opérations actives et passives de l'OPH de Saintes effectuées à compter de cette date sont considérées, sur les plans comptable et fiscal, comme accomplies par la SEMIS depuis de cette date.

L'OPH de Saintes transmettra à la SEMIS tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ledit patrimoine se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

IV. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION

La présente fusion est calculée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2023, date de clôture du dernier exercice social des parties intéressées.

Les comptes de l'OPH de Saintes ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est réuni le 26 juin 2024.

Les comptes de la SEMIS ont été arrêtés par le Conseil d'Administration qui s'est réuni le 30 octobre 2024 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui a été convoquée pour le 16 décembre 2024.

Les comptes annuels de l'OPH de Saintes et de la SEMIS figurent en **Annexes 1 et 2** du présent projet de fusion.

Les derniers comptes annuels se rapportant à un exercice dont la clôture est antérieure de plus de six mois à la date du projet de fusion, la SEMIS et l'OPH de Saintes ont établi un état comptable intermédiaire antérieure de moins de trois mois au traité de fusion (**Annexes 3 et 4**).

V. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR DETERMINER LES VALEURS D'APPORT

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 fusion visée par cette disposition permet l'absorption des offices publics de l'habitat par une société d'économie mixte locale agréée, moyennant la réalisation d'une transmission universelle de patrimoine et la rémunération de la collectivité de rattachement sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes.

VI. DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE A LA FUSION

Conformément à l'article L. 236-10 du Code de Commerce, la SEMIS et l'OPH de Saintes ont conjointement demandé au Président du Tribunal de Commerce de Saintes, la désignation d'un commissaire à la fusion ayant pour mission de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions de la SEMIS et au patrimoine de l'OPH de Saintes sont pertinentes, d'apprécier sous leur responsabilité la valeur des apports en nature et les avantages particuliers, enfin sur le tout de faire rapport dans les conditions prévues par la loi.

La SA FORVIS MAZARS ayant son siège Tour Exaltis – 61 rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie, immatriculée sous le numéro 784 824 153 au RCS de Nanterre, a été désigné à cet effet par ordonnance du 15 juillet 2024 du Tribunal de de commerce de Saintes.

SECTION 2 - APPORTS A TITRE DE FUSION DE L'OPH DE SAINTES

L'OPH de Saintes apporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la SEMIS, ce qui est accepté par cette dernière, l'ensemble des biens, droits, obligations actifs et passifs composant son patrimoine étant précisé que les actifs et passifs décrits ci-après sont ceux composant le patrimoine de l'OPH de Saintes au 31 décembre 2023.

Le patrimoine de l'OPH de Saintes sera dévolu à la SEMIS dans l'état où il se trouvera au jour de la réalisation définitive de la fusion, sans exception ni réserve, ce qui vaudra, de convention expresse, reprise par la SEMIS de toutes les opérations sociales effectuées par l'OPH de Saintes depuis le 1^{er} janvier 2024, jusqu'à cette réalisation définitive, tous les résultats actifs et passifs de ces opérations étant au profit ou à la charge de la SEMIS.

Il est spécifié que dans le cas où, par suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments d'actif ou de passif n'auraient pas été énoncés dans le présent projet de traité de fusion ou ses annexes, ces éléments seraient réputés la propriété de la SEMIS, à laquelle ils seraient transmis de plein droit sans que cette transmission puisse donner lieu à rémunération complémentaire.

L'énumération des actifs et passifs ci-après revêt un caractère indicatif, et est par principe non limitative, la présente opération constituant une transmission universelle de patrimoine.

I. DESIGNATION DE L'ACTIF APORTE

L'actif apporté comprend, sans que sa désignation puisse être considérée comme limitative, le patrimoine de l'OPH de Saintes devant être dévolu à la SEMIS dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de l'opération, étant rappelé que l'apport est réalisé selon les valeurs nettes comptables ci-après :

Actif immobilisé	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours			
Immobilisations financières	4.930.000		4.930.000
Total actif immobilisé	4 930 000		4.930.000
Actif circulant	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette
Créances			
Divers (disponibilités et VMP)	4.555.447		4.555.447
Comptes de régularisation			
Total actif circulant	4.555.447		4.555.447
Charges à répartir			
Montant total des actifs transférés	9.485.447		9.485.447

II. DESIGNATION DU PASSIF PRIS EN CHARGE

1. Description

Les apports ci-dessus sont fait à charge pour la SEMIS de prendre en charge pour le compte de l'OPH de Saintes le passif ci-après désigné :

Passif pris en charge	Valeur nette
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières diverses	
Avances et acomptes sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7.207
Dettes fiscales et sociales	368.061
Autres dettes	367
Comptes de régularisation	
Total du Passif	375.635

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

2. Garantie générale

La SEMIS prend en charge tout autre passif qui viendrait à se révéler ou qui aurait été omis, ainsi que tous impôts, frais et charges de toute nature, sans exception ni réserve, qui incomberont à l'OPH de Saintes du fait de la fusion et notamment l'ensemble des frais et droits résultant de cette fusion. La SEMIS sera débitrice des créanciers de l'OPH de Saintes au lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers.

En particulier, la SEMIS reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'OPH de Saintes à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrements et/ou d'impôts sur les sociétés ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires.

En outre, en dehors du passif effectif ci-dessus, la SEMIS prend à sa charge tous les engagements qui auraient pu être contractés par l'OPH de Saintes et qui, en raison de leur caractère éventuel, seraient qualifiés de « hors-bilan », bien qu'aucune liste ne puisse être établie à ce jour.

III. Détermination de l'actif net apporté

Il résulte des estimations et évaluations ci-dessus que la valeur de l'actif apporté s'élève à la somme de :

9.485.447 €

Le passif pris en charge, à retrancher, est de :

375.635 €

En conséquence la valeur nette de l'apport s'établit à :

9.109.812 €

En raison de la transmission à la Société absorbante de l'intégralité du patrimoine de l'OPH absorbé dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion, tous les autres biens ainsi que les droits ou obligations de l'OPH absorbé de quelque nature que ce soit seront transférés à la Société absorbante nonobstant le fait qu'ils aient été omis du présent traité de fusion ou non comptabilisés dans les comptes sociaux annuels de l'OPH absorbé au 31 décembre 2023.

IV. Biens immobiliers dont L'OPH DE SAINTES est propriétaire

L'OPH de Saintes n'est propriétaire d'aucun bien immobilier.

V. Opérations de la période intercalaire

Ainsi qu'il le certifie, l'Office n'a, depuis le 1^{er} janvier 2024, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante.

SECTION 3 - CONSEQUENCES DES APPORTS EFFECTUES PAR L'OPH DE SAINTES**I. DISSOLUTION DE L'OPH DE SAINTES**

L'OPH de Saintes se trouvera dissout de plein droit à compter de la date de réalisation de la fusion.

Du fait de la reprise par la SEMIS de la totalité de l'actif et du passif de l'OPH de Saintes, la dissolution de ce dernier ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

La SEMIS prendra à sa charge les frais et charges de toute nature, sans exception, ni réserve, qui incomberont à l'OPH de Saintes du fait de sa dissolution sans liquidation, en conséquence de la fusion, et notamment des charges fiscales qui deviendraient exigibles.

II. REMUNERATION DES APPORTS

Il est rappelé que l'article L. 411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation dispose 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* ».

1. Evaluation des apports réalisés par l'OPH de Saintes

Sur la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2023 :

- L'estimation totale des biens et droits apportés par l'OPH s'élève à la somme de 9.485.447 €.
- Le passif évalué pris en charge par la SEMIS au titre de la fusion s'élève à la somme de 375.635 €.
- Balance faite, la valeur nette des biens et droits apportés ressort à la somme de 9.109.812 €.

2. Evaluation de la SEMIS

Sur la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2023 la valeur des biens et droits de la SEMIS ressort à la somme totale de 64.949.102 €, soit une somme de 3.352,56 € par action composant le capital social de la société à la date de signature des présentes.

3. Rémunération des apports réalisés par l'OPH

Comme précédemment indiqué, la rémunération de la Collectivité de rattachement de l'OPH de Saintes a été établie sur la base des capitaux propres non réévalués respectifs des Parties, suivant leurs comptes arrêtés à la date du 31 décembre 2023 soit :

- Pour la SEMIS, la somme de 64.949.102 €, soit 3.352,56 € euros par action ;
- Pour l'OPH de Saintes, la somme de 9.109.812 € au titre de l'actif net apporté.

Il en résulte un nombre de 2.717 actions à créer au profit de la Collectivité de rattachement de l'OPH de Saintes, la Communauté d'agglomération de Saintes.

l'OPH absorbé notamment ceux passés avec l'administration fiscale et les créanciers. La SEMIS sera, à ses risques et périls, subrogée dans les droits et obligations résultant des engagements ci-dessus, souscrits par l'OPH absorbé sans recours contre ladite société.

- d) La SEMIS sera subrogée purement et simplement dans les droits, actions, hypothèques, privilèges, garanties et sûretés personnelles ou réelles de toute nature qui pourraient être attachés aux créances incluses dans les apports ainsi que pour tout engagement pris par des tiers au profit de l'OPH de Saintes.
- e) La SEMIS se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens et droits apportés, et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- f) La SEMIS 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 réalisation définitive de la fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.
- g) La SEMIS sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de l'OPH absorbé, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions.
- h) Dans le cas où il se révélerait une différence en plus ou en moins, entre les passifs déclarés et les sommes réclamées par les tiers et reconnues exigibles, la SEMIS sera tenue d'acquitter tout excédent de passif et bénéficiera de toute réduction de passif,
- i) Conformément aux dispositions de l'article L. 236-14 du Code de commerce, les créanciers non obligataires de la société absorbante et de l'OPH absorbé dont la créance serait antérieure à la publicité donnée au projet de traité pourront former opposition à la fusion dans un délai de trente jours à compter de la dernière insertion ou de la mise à disposition du public du projet de traité sur le site Internet de la société absorbante et de l'OPH absorbé.
- j) La SEMIS aura, dès la date de réalisation de la fusion, tous pouvoirs pour, au lieu et place de l'OPH de Saintes, intenter, défendre ou poursuivre toutes actions judiciaires, procédures arbitrales ou transactions, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces actions, procédures et décisions.

IX. CHARGES ET CONDITIONS POUR l'OPH de Saintes

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous les conditions suivantes que l'OPH de Saintes s'oblige à accomplir et exécuter, à savoir :

- a) l'OPH absorbé s'interdit formellement jusqu'à la date définitive de la réalisation de la fusion, si ce n'est avec l'agrément de la SEMIS, d'accomplir aucun acte de disposition relatif aux biens apportés et de signer aucun accord, traité ou engagement quelconque la concernant sortant du cadre de la gestion courante, et en particulier de contracter aucun emprunt sous quelque forme que ce soit ;
- b) l'OPH absorbé fournira à la SEMIS tous renseignements dont elle pourrait avoir besoin, lui donnera toutes signatures et lui apportera 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 présentes conventions ;
- c) au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à l'accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, l'OPH absorbé sollicitera les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la SEMIS ;

dispositions de l'article 210 A-3-d précité, de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables apporté, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value d'apport éventuelle afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession ;

- f) Inscrire à son bilan les éléments d'actifs qui lui sont apportés, autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 -A-6 du code général des impôts, pour la valeur que ces éléments avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'OPH absorbé, ou à défaut, à comprendre dans ses résultats le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, d'un point de vue fiscal dans les écritures de l'OPH absorbé ;
- g) Reprendre à son bilan les écritures comptables de l'OPH absorbé (valeurs brutes, amortissements et provisions) relatives aux éléments de l'actif immobilisé apportés et à continuer à calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de l'OPH absorbé ;
- h) Accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du code général des impôts et de joindre à sa déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration (dit « état de suivi des plus-values ») 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 au code général des impôts. La société absorbante s'engage également à procéder aux mentions nécessaires, au titre de la fusion, sur le registre de suivi des plus-values sur biens non amortissables, conformément au II de l'article 54 septies, II du code général des impôts

Enfin, la SEMIS s'engage à déposer au nom de l'OPH absorbé :

- dans les quarante-cinq (45) jours de la date de réalisation de la fusion une déclaration de cessation d'entreprise, conformément à l'article 201 1. du Code général des impôts.

II. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

En matière de TVA, la fusion sera réalisée sous le régime de droit commun des cessations d'entreprises. En effet, l'OPH n'étant pas redevable de la TVA, l'opération ne bénéficiera pas du régime de neutralité prévu par l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

Les Parties tireront toutes les conséquences et effectueront toutes les formalités liées à la cessation de l'activité de l'Office, étant précisé que celui-ci n'exerce plus aucune activité taxable ni par conséquent ne déduit de TVA depuis le transfert de son patrimoine.

III. DROITS D'ENREGISTREMENT

Les Parties déclarent que la présente fusion entre dans le champ d'application du régime spécial prévu à l'article 816 du Code Général des Impôts.

En conséquence, le présent traité de fusion sera enregistré gratuitement.

IV. AUTRES IMPOTS ET TAXES

Au regard des autres impôts et taxes, la Société absorbante fera, dès la réalisation définitive de la fusion, son affaire de la production de toutes déclarations lui incombant et du paiement des impôts et taxes y attachés.

De façon générale, la Société absorbante se substituera de plein droit à l'OPH absorbé pour toutes impositions, taxes ou obligations fiscales pouvant être mises à la charge de ce dernier au titre de la fusion.

V. OPERATIONS ANTERIEURES ET DISPOSITIONS DIVERSES

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

