

# PROJET DE TRAITÉ DE SCISSION

## de la sarl RESIDENCES GAVAUDUN au profit des sociétés nouvelles sarl GESGAV et sarl DOMGAV

Entre les soussignées :

### RESIDENCES GAVAUDUN

Société à Responsabilité Limitée,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Agen, Sous le numéro 402 694 657,

Dont le siège social est lieu-dit Bezou, 47150 Gavaudun,

Représentée par Monsieur Eric Schlösser, en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes ;

Ci-après également désignée par les termes « **Société Scindée** » ou « **ResGav** »,

### De première part ;

### GESGAV

Société en formation,

dont le siège social est situé 1717 route de Vezou, 47150 Gavaudun,

Représentée par Monsieur Eric Schlösser, en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes ;

Ci-après également désignée par les termes « **Première Société Bénéficiaire** » ou « **Gesgav** »,

### De seconde part ;

### DOMGAV

Société en formation,

dont le siège social est situé 1717 route de Vezou, 47150 Gavaudun,

Représentée par Monsieur Eric Schlösser, en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes ;

Ci-après également désignée par les termes « **Seconde Société Bénéficiaire** » ou « **Domgav** »,

### De troisième part ;

Ensemble les « **Parties** » ou les « **Sociétés** » ; individuellement une « **Partie** » ;

La Première Société Bénéficiaire et la Seconde Société Bénéficiaire seront ensemble désignées les « **Sociétés Bénéficiaires** » ;



**Étant préalablement exposé ce qui suit :**

## **I - Présentation de ResGav**

1- ResGav est une société à responsabilité limitée ayant pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts :

L'acquisition et la construction sur des terrains acquis d'ensembles immobiliers dont les trois quarts au moins seront à usage d'habitation permanente, temporaire ou de loisirs, la vente en totalité ou par fraction des immeubles ainsi construits et leur location en totalité ou par fractions.

Le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou groupement d'intérêt économique, ou de mise ou prise en location, en crédit-bail, en usufruit ou en gérance de tous biens ou droits, sans que cette énumération soit limitative.

Elle peut aussi, dans le cadre de son objet principal, dans les domaines immobilier, de l'hôtellerie-restauration et des loisirs, au bénéfice de tiers autant que de sociétés du groupe, réaliser toutes les opérations et fournir tous les services se rattachant directement ou indirectement à la gestion de sociétés, en ce compris les conseils et études en gestion et tous services connexes, administratifs, comptables, commerciaux, informatiques, techniques ou autres, tels que, sans que cette énumération soit limitative, conseil en gestion, secrétariat, conseil juridique, comptabilité, marketing, publicité, intermédiaire commercial, prospection, services informatiques, conception et mise en place de réseaux, développement de sites web, ingénierie, planification, conception et réalisation d'immeubles, suivi de chantier, et tous autres services utiles au développement d'une société, étant entendu qu'elle n'effectuera aucune activité dont l'exercice serait soumis à des dispositions légales ou réglementaires pour lesquelles elle ne serait pas habilitée.

Elle peut, dans le cadre des activités précitées, investir dans tout bien mobilier ou équipement technique tant pour son propre compte qu'au bénéfice de tiers autant que de sociétés du groupe par voie de services, de mise à disposition ou de location.

Et, généralement, réaliser toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets spécifiés ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social.

2- Elle est identifiée au registre du commerce et des sociétés d'Agen sous le numéro 402 694 657.

3- Elle a été constituée le 16 octobre 1995 pour une durée de 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'Agen.

4- La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre de chaque année.

- 5- A la date des présentes, son capital social s'élève à un million sept cent cinquante mille euros (1 750 000€) et est divisé en cent vingt-cinq mille (125 000) parts sociales d'une valeur nominale de quatorze euros (14,00 €), entièrement libérées en numéraire, toutes de même catégorie et non amorties.
- 6- A la date des présentes, ResGav n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.
- 7- A date, le capital social de ResGav est détenu par :
- S.A. Inves, siège social : 15 rue M. Maeterlinck à 1420 Braine l'Alleud, Belgique, immatriculée au registre de commerce de Nivelles (Belgique) N° 0442.064.236, représentée par son administrateur délégué, Monsieur Eric SCHLÖSSER, porteur de 124.760 parts sociales
  - Sprl Facts and Solutions, siège social : 15 rue M. Maeterlinck à 1420 Braine l'Alleud, Belgique, immatriculée au registre de commerce de Nivelles (Belgique) N° 0428.415.643, représentée par son gérant, Monsieur Eric SCHLÖSSER, porteur de 10 parts sociales
  - Madame Michèle FETELIAN, résidant 1723 route de Vezou, 47150 Gavaudun, porteur de 220 parts sociales
  - Monsieur Eric SCHLÖSSER, résidant 1723 route de Vezou, 47150 Gavaudun, porteur de 10 parts sociales
- 8- ResGav est dotée des organes de gestion suivants :  
Un Gérant, en la personne de Monsieur Eric SCHLÖSSER.
- 9- ResGav n'a pas de commissaire aux comptes.
- 10- Les bénéficiaires effectifs sont, à la date des présentes, Monsieur Eric Schlösser et son épouse Madame Michèle Fetelian ainsi que leurs deux enfants Valérie et Vincent Schlösser, seuls actionnaires des sociétés belges sus-mentionnées.

## **II- Présentation de Gesgav**

- 1- Gesgav est une société à responsabilité limitée en formation ayant pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 du projet de ses statuts constitutifs :

La Société a pour objet, dans les domaines immobilier, de l'hôtellerie-restauration et des loisirs, au bénéfice de tiers autant que de sociétés du groupe, réaliser toutes les opérations et fournir tous les services se rattachant directement ou indirectement à la gestion de sociétés, en ce compris les conseils et études en gestion et tous services connexes, administratifs, comptables, commerciaux, informatiques, techniques ou autres, tels que, sans que cette énumération soit limitative, conseil en gestion, secrétariat, conseil juridique, comptabilité, marketing, publicité, intermédiaire commercial, prospection, services informatiques,





conception et mise en place de réseaux, développement de sites web, ingénierie, planification, conception et réalisation d'immeubles, suivi de chantier, et tous autres services utiles au développement d'une société, étant entendu qu'elle n'effectuera aucune activité dont l'exercice serait soumis à des dispositions légales ou réglementaires pour lesquelles elle ne serait pas habilitée.

Elle peut, dans le cadre des activités précitées, investir dans tout bien immobilier, mobilier ou équipement technique tant pour son propre compte qu'au bénéfice de tiers autant que de sociétés du groupe par voie de services, de mise à disposition ou de location.

Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques, financières, civiles, commerciales, mobilières, immobilières ou industrielles, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement.

- 2- Elle sera constituée par la réalisation de l'opération de scission ci-exposée, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'Agen.
- 3- La date de clôture de son exercice social prévu par le projet de ses statuts constitutifs est le 31 décembre de chaque année.
- 4- A la date des présentes, Gesgav n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.

### **III- Présentation de Domgav**

- 1- Domgav est une société à responsabilité limitée en formation ayant pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 du projet de ses statuts constitutifs :

La Société a pour objet l'acquisition et la construction sur des terrains acquis d'ensembles immobiliers dont les trois quarts au moins seront à usage d'habitation permanente, temporaire ou de loisirs, la vente en totalité ou par fraction des immeubles ainsi construits et leur location en totalité ou par fractions.

Le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou groupement d'intérêt économique, ou de mise ou prise en location, en crédit-bail, en usufruit ou en gérance de tous biens ou droits, sans que cette énumération soit limitative.

Elle peut aussi, dans le cadre de son objet principal, dans les domaines immobilier, de l'hôtellerie-restauration et des loisirs, au bénéfice de tiers autant que de sociétés du groupe, réaliser toutes les opérations et fournir tous les services se rattachant directement ou indirectement à la gestion de sociétés, en ce compris les conseils et études en gestion et tous services connexes, administratifs, comptables, commerciaux, informatiques, techniques ou



autres, tels que, sans que cette énumération soit limitative, conseil en gestion, secrétariat, conseil juridique, comptabilité, marketing, publicité, intermédiaire commercial, prospection, services informatiques, conception et mise en place de réseaux, développement de sites web, ingénierie, planification, conception et réalisation d'immeubles, suivi de chantier, et tous autres services utiles au développement d'une société, étant entendu qu'elle n'effectuera aucune activité dont l'exercice serait soumis à des dispositions légales ou réglementaires pour lesquelles elle ne serait pas habilitée.

Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques, financières, civiles, commerciales, mobilières, immobilières ou industrielles, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement.

- 2- Elle sera constituée par la réalisation de l'opération de scission ci-exposée, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'Agen.
- 3- La date de clôture de son exercice social prévu par le projet de ses statuts constitutifs est le 31 décembre de chaque année.
- 4- A la date des présentes, Domgav n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.

#### **IV- Liens en capital et dirigeants communs**

- 1- Il n'existe pas de participations croisées entre les Sociétés Bénéficiaires et la Société Scindée, les premières ne détenant aucune action de la seconde et cette dernière ne détenant aucune action de l'une ou l'autre des Sociétés Bénéficiaires.
- 2- La Société Scindée et chacune des deux Sociétés Bénéficiaires ont pour mandataire social commun, Monsieur Eric Schlösser, né le 22 décembre 1954 à Liège (Belgique), résidant 1723 route de Vezou, 47150 Gavaudun, exerçant les fonctions de Gérant auprès de chacune des Parties.

#### **V- Motifs et buts de la Scission**

- 1- La scission est motivée par la volonté des dirigeants et des associés de ResGav de distinguer ses deux principales catégories d'activités.
- 2- Les activités opérationnelles de ResGav, agissant en qualité de holding animatrice de ses filiales et participations, dispensant divers services stratégiques, financiers et juridiques au profit de ces dernières ainsi que des conseils en matière de gestion, sont dévolues à la société Gesgav. Cette dernière a vocation à poursuivre l'animation stratégique et financière initiée par ResGav au profit de ses filiales. Ces activités constituent la **Branche d'Activité de Gestion**.





3- Simultanément, les activités immobilières et mobilières de ResGav, à caractère d'investissement en actifs matériels, sont dévolues à la société Domgav et constituent la **Branche d'Activité Immobilière**.

4- La distinction des deux activités repose sur un souhait de rationalisation économique ayant pour objectif de limiter l'exposition de chacune des activités aux risques opérationnels, financiers et économiques qui leur sont propres, sans créer d'exposition croisée entre elles.

5- De fait, les modèles économiques des deux branches d'activités sont distincts : les activités opérationnelles s'inscrivent dans une démarche commerciale de développement touristique à long terme tandis que les activités immobilières doivent pouvoir satisfaire un objectif de revenus réguliers.

6- En outre, les associés de ResGav confèrent à la scission une motivation patrimoniale, destinée à clarifier la répartition des actifs ainsi que leur éventuel partage aux fins d'assurer la continuité de leur exploitation, la gestion des activités opérationnelles étant susceptible d'être assurée par d'autres personnes que pour la gestion patrimoniale.

7- L'objectif à terme des associés serait en particulier de rassembler tout le patrimoine immobilier et mobilier du village de vacances « Domaine de Gavaudun » au sein de la seule Domgav, par rachat ou fusion ultérieure avec la SCI du Vezou (propriété des époux Schlösser), la gestion de ce village de vacances étant assurée par Gesgav susceptible d'absorber sa filiale la sarl SEDG et/ou de pouvoir être confiée ou cédée à un seul membre de la famille ou à un tiers.

8- La présente opération de scission de ResGav a donc pour but d'assurer le transfert de ces branches d'activités à Gesgav et à Domgav.

## **VI- Commissaire à la scission**

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-10, II du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 236-16 du même Code, les associés de la Société Scindée et des futures Sociétés Bénéficiaires ont respectivement pris en assemblée générale extraordinaire du 6 février 2024 la décision de ne pas faire désigner de commissaire à la scission.

**Ceci étant exposé, les Parties sont convenues de ce qui suit :**



## TITRE I

### COMPTES DE RÉFÉRENCE – MÉTHODES D'ÉVALUATION

#### ARTICLE 1 – PROJET DE SCISSION

##### *Scission envisagée*

1- Les parties conviennent de procéder à la scission de ResGav au bénéfice de Gesgav et de Domgav selon les conditions et modalités stipulées ci-après.

2- La scission sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

3- En conséquence :

a- le patrimoine de la Société Scindée sera dévolu aux Sociétés Bénéficiaires dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la scission ; il comprendra tous les éléments d'actifs, biens, droits et valeurs de la Société Scindée à cette date, sans exception ni réserve ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de cette société à cette date ;

b- les Sociétés Bénéficiaires deviendront chacune débitrice non-solidaire des créanciers de la Société Scindée, en lieu et place de celle-ci, à hauteur du Passif qu'elles recueilleront, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

#### ARTICLE 2 – COMPTES UTILISÉS POUR ARRÊTER LE PROJET DE SCISSION

1- Pour établir les conditions de la Scission, les dirigeants et associés des trois sociétés ont décidé d'utiliser les comptes annuels de la société ResGav arrêtés au 31 décembre 2023.

2- Cette situation comptable figure en Annexe 2 au présent traité de scission.

3- Les comptes et la liasse fiscale de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la Société Scindée ont également été portés à la connaissance de toutes les Parties qui le reconnaissent irrévocablement.

4- La référence aux éléments actifs et passifs de ResGav à la date des comptes précités, en vue de l'établissement des conditions de l'opération, restera cependant sans incidence sur la consistance effective des apports qui se trouveront dévolus aux Sociétés Bénéficiaires dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation définitive de la scission.

5- Les Sociétés Bénéficiaires, en formation, n'ont pas arrêté de bilan comptable à date.



## **ARTICLE 3 – METHODE D’EVALUATION UTILISÉE POUR DÉTERMINER LA PARITÉ D’ÉCHANGE**

La méthode d'évaluation retenue pour déterminer la parité d'échange entre les titres des Sociétés Bénéficiaires et la Société Scindée est celle de l'évaluation à la valeur comptable des éléments d'actif et de passif apportés par la Société Scindée à chacune des Sociétés Bénéficiaires à la Date d'Effet.

## **TITRE II**

### **DÉSIGNATION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS**

#### **ARTICLE 1 – DÉSIGNATION ET ÉVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF**

1- Dans le cadre de la scission, la Société Scindée transfère aux Sociétés Bénéficiaires, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous réserve de la réalisation des présentes stipulations, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine, étant entendu que l'énumération ci-dessous n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, l'universalité du patrimoine de la Société Scindée devant être dévolue aux Sociétés Bénéficiaires, conformément aux branches qui leur sont apportées, dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la scission.

2- Conformément au titre VII du règlement 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la scission sera réalisée sur le fondement de la valeur comptable des actifs et passifs apportés, établie dans les comptes sociaux annuels de la Société Scindée au 31 décembre 2023.

#### **ARTICLE 2 – APPORT-SCISSION A RESGAV**

1- ResGav apporte à la société Gesgav, qui l'accepte, l'ensemble des biens et droits de toute nature, actifs et passifs, composant l'activité d'animation des filiales et participations commerciales de ResGav, outre les liquidités nécessaires à l'animation de ces filiales et une quote-part de ses capitaux propres.

2- Sans que les énonciations qui vont suivre, en cas d'imprécisions, omissions ou autres causes, puissent empêcher la transmission et la remise à Gesgav des biens et droits non désignés ou insuffisamment désignés, Gesgav déclare que, dans leur état au 1er janvier 2024, lendemain du dernier inventaire qui en a été dressé et date à partir de laquelle les résultats des opérations actives de toutes natures accomplies par la Société Scindée pour la gestion et l'exploitation de la branche d'activités apportée seront réputées faites pour le compte de Gesgav, l'apport-scission de ResGav est composé des éléments actifs et passifs décrits ci-dessous.

##### **1) Éléments d'actif transmis par la Société Scindée à la société Gesgav**

1- Les actifs transférés par la Société Scindée à Gesgav dans le cadre de la scission comprennent les biens, droits et valeurs ci-après désignés et évalués au 31/12/2023 :



<b>Valeur nette comptable</b>	<b>En EUR</b>
Immobilisé	
Parts sarl SEDG	496 057,95
Dépôts & cautions	
<b>Total Immobilisé</b>	<b>496 057,95</b>
Stocks et en cours	
Créances commerciales	
Avances à SEDG	167 183,40
Disponibilités (BPO)	2 934,17
<b>Actifs circulants</b>	<b>170 117,57</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>666 175,52</b>

2- Les actifs immatériels non valorisés apportés à Gesgav comprennent la propriété du site internet [www.domaine-de-gavaudun.com](http://www.domaine-de-gavaudun.com) ainsi que le contrat avec le channel manager Beds24, actuellement mis à la disposition de SEDG dans le cadre de la convention de prestations de services du 30 juin 2004 signé avec cette dernière.

## 2) Éléments de passif transmis par la Société Scindée à la société Gesgav

1- Les passifs transférés par la Société Scindée à Gesgav dans le cadre de la scission comprennent notamment les éléments ci-après désignés et évalués au 31/12/2023 :

<b>Valeur nette comptable</b>	<b>En EUR</b>
Avances de Inves	334 755,00
Crédits bancaires	
<b>Crédits</b>	<b>334 755,00</b>
Dettes commerciales	28 000,00
Dettes TVA à Domgav	288,00
Autres dettes	
<b>Passif circulant</b>	<b>28 288,00</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>363 043,00</b>

2- Les dettes commerciales comprennent les dettes relatives à la branche d'activités apportée à Gesgav : facture de 13 000 € à payer à Inves et avoir de 15 000 € à rembourser à SEDG.

3- 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.

4- Le Passif susmentionné est repris de façon non-solidaire par la seule société Gesgav.

5- Il est, en outre, précisé qu'en dehors du passif mentionné ci-dessus, Gesgav prendra à sa charge les éventuels engagements hors bilan contractés par ResGav pour l'exploitation de sa branche d'activité apportée à Gesgav.

6- Il est aussi précisé que ResGav apporte également à Gesgav les contrats d'assurance avec MMA, le contrat de prestations de services du 27 juin 2002 (dernier avenant du 5/01/19) signé avec Inves et le contrat de prestations de services du 30 juin 2004 (+ avenant du 25/01/24) signé avec SEDG.

### 3) Actif net apporté au 31 décembre 2023

1- La valeur de l'actif net apporté par la Société Scindée à Gesgav dans le cadre de la scission s'élève à :

ACTIF APORTE	666 175,52
PASSIF PRIS EN CHARGE	363 043,00
<b>ACTIF NET APORTE</b>	<b>303 132,52</b>

### ARTICLE 3 – APPORT-SCISSION A DOMGAV

1- ResGav apporte à la société Domgav, qui l'accepte, l'ensemble des biens et droits de toute nature, actifs et passifs, composant l'activité immobilière et mobilière de ResGav, outre les liquidités nécessaires à cette activité et une quote-part de ses capitaux propres.

2- Sans que les énonciations qui vont suivre, en cas d'imprécisions, omissions ou autres causes, puissent empêcher la transmission et la remise à Domgav des biens et droits non désignés ou insuffisamment désignés, Domgav déclare que, dans leur état au 1er janvier 2024, lendemain du dernier inventaire qui en a été dressé et date à partir de laquelle les résultats des opérations actives de toutes natures accomplies par la Société Scindée pour la gestion et l'exploitation de la branche d'activités apportée seront réputées faites pour le compte de Domgav, l'apport-scission de ResGav est composé des éléments actifs et passifs décrits ci-dessous.

#### 1) Éléments d'actif apportés par la Société Scindée à la société Domgav

1- Les actifs apportés par la Société Scindée à Domgav dans le cadre de la scission comprennent notamment les biens, droits et valeurs ci-après désignés et évalués au 31/12/2023 :

Valeur nette comptable	En EUR
Usufruit parts SCI du Vezou	30 000,00
Immobilier	155 321,60
Matériel & mobilier	39 539,61
Immo financières	
Dépôts & cautions	23 125,00
<b>Total Immobilisé</b>	<b>247 986,21</b>

Stocks et en cours	
Créances sur Inves	40 000,00
Crédit de TVA	3 573,00
Avances à SCI du Vezou	1 060 900,00
Parts SCA de Bezou	150 060,00
Disponibilités (BPO)	30 539,35
<b>Actifs circulants</b>	<b>1 285 072,35</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 533 058,56</b>

2- Les actifs immatériels non valorisés comprennent également le droit d'entrée (affiliation) versé à la bourse d'échange RCI en lien avec la SCA de Bezou comptabilisé pour un montant brut de 9 146,94 €, entièrement amorti.

3- Les actifs immobilier, matériel et mobilier non valorisés comprennent la totalité des actifs entièrement amortis enregistrés au tableau d'amortissements de ResGav, tableau qui sera repris et poursuivi par Domgav dans son intégralité.

4- L'usufruit sur 100 % des parts de la SCI du Vezou (société civile immobilière propriétaire de la majeure partie du Domaine de Gavaudun) s'éteindra au 31 décembre 2026 et s'amortit à raison de 10 000 € par an. Le bénéfice réalisé par la SCI du Vezou au 31/12/2023 sera intégré de manière extra comptable au bénéfice taxable de ResGav au 31/12/2023.

5- Le crédit de TVA de 3 573 € imputable aux activités reprises par Domgav se scinde en 3 285 € à rembourser par l'État et 288 € de TVA due sur les activités reprises par Gesgav et qui sera remboursée par cette dernière à Domgav.

6- Les parts de la SCA de Bezou, reprises en valeurs mobilières, sont représentatives d'un actif immobilier en multipropriété (trois logements situés dans le Domaine de Gavaudun) et font donc partie des activités dévolues à Domgav, de même que les éléments qui y sont associés : affiliation à la bourse d'échange RCI, ainsi que dépôts et cautions (garanties locatives).

## 2) Éléments de passif apportés par la Société Scindée à la société Domgav

1- Les passifs apportés par la Société Scindée à Domgav dans le cadre de la scission comprennent notamment les éléments ci-après désignés et évalués au 31/12/2023 :

<b>Valeur nette comptable</b>	<b>En EUR</b>
Avances associés	0,00
Crédits bancaires (BPO)	35 930,06
<b>Crédits</b>	<b>35 930,06</b>
Dettes commerciales	31 988,00
Dettes fiscales & soc.	
Autres dettes	
<b>Passif circulant</b>	<b>31 988,00</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>67 918,06</b>

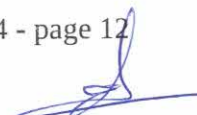


- 2- Les crédits bancaires, contractés avec la Banque Populaire Occitane (BPO), comprennent :
- un crédit investissement de 200.000 € contracté le 6/04/2010 venant à échéance le 8/04/2026 avec un solde à rembourser de 35.714,22 € au 31/12/2023 ;
  - un crédit équipement de 12.489,32 € contracté le 23/01/2019 venant à échéance le 23/01/2024 avec un solde à rembourser de 215,84 € au 31/12/2023.
- Il est précisé que le crédit investissement consenti par la BPO est garanti par une hypothèque sur les immeubles apportés à Domgav. Cette inscription hypothécaire sera transférée de plein droit à DomGav.
- 3- Les dettes commerciales comprennent les dettes relatives à la branche d'activités apportée à Domgav : facture de matériel et mobilier de 21.174 € à payer à SEDG et avoir sur loyers de 10.814 € à rembourser à SEDG.
- 4- 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.
- 5- Le Passif susmentionné est repris de façon non-solidaire par la seule société Domgav.
- 6- Il est, en outre, précisé qu'en dehors du passif mentionné ci-dessus, Domgav prendra à sa charge les éventuels engagements hors bilan contractés par ResGav pour l'exploitation de sa branche d'activités transférée à Domgav.
- 7- Il est aussi précisé que ResGav apporte également à Domgav le contrat de location immobilière à titre précaire du 25 janvier 2024 (dernier en date) signé avec SEDG ainsi que le contrat de location de mobilier et matériel du 20 décembre 2004 (dernier avenant du 25 janvier 2024) signé avec SEDG.
- 8- Il est enfin rappelé que ResGav est syndic de la Copropriété Résidences Gavaudun Un. Il sera proposé aux copropriétaires de nommer Domgav en lieu et place de ResGav.

### **3) Actif net apporté au 31 décembre 2023**

1- La valeur de l'actif net apporté par la Société Scindée à Domgav dans le cadre de la scission s'élève à :

ACTIF APORTE	1 533 058,56
PASSIF PRIS EN CHARGE	67 918,06
<b>ACTIF NET APORTE</b>	<b>1 465 140,50</b>



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DÉCLARATIONS**

#### **ARTICLE 1 – PROPRIETE-JOUISSANCE**

1- La Société Scindée transmettra aux Sociétés Bénéficiaires l'universalité de son patrimoine dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la scission.

2- Les Sociétés Bénéficiaires auront la propriété du patrimoine qui leur sera transmis par la Société Scindée consécutivement à sa scission, y compris ceux des éléments qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de la Société Scindée, à compter du jour de la réalisation définitive de la scission, et ce, dans l'état où il se trouvera alors, tout gain ou perte par rapport au patrimoine décrit aux présentes faisant son bénéfice ou sa perte, sans recours envers quiconque.

3- Chacune des Sociétés Bénéficiaires prendra en charge et acquittera seule, aux lieu et place de la Société Scindée, le passif des éléments d'activité qui lui sont apportés.

4- Sauf stipulation contraire, à compter de la date de réalisation de la scission, toutes les opérations, tant actives que passives, effectuées par la Société Scindée seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux profit et risque de l'une ou l'autre des Sociétés Bénéficiaires, conformément au contenu des branches apportées à chacune d'entre elles ; les Sociétés Bénéficiaires seront subrogées de plein droit dans tous les droits, actions, obligations et engagements de la Société Scindée.

5- En ce qui concerne les biens et droits immobiliers qui leur sont apportés, les Sociétés Bénéficiaires prendront lesdits biens et droits dans l'état où ils se trouveront lors de la prise de possession sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre l'actionnaire unique de ResGav.

#### **ARTICLE 2 – CHARGES ET CONDITIONS**

1- Chacune des sociétés Gesgav et Domgav prendra l'ensemble des éléments d'actif et de passif des activités qui lui sont apportées et transmises dans l'état où la Société Scindée les détient à la date de réalisation définitive de la scission sans pouvoir exercer aucun recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit ; dans la limite des branches d'activités qui leur sont transmises, les Sociétés Bénéficiaires seront chacune substituées à ResGav dans tous ses droits et obligations.

2- Chacune des Sociétés Bénéficiaires, conformément au périmètre d'activités qui lui est apporté et de façon non solidaire, sera tenue à l'acquittement du passif des activités qui lui sont apportées, pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunts ou de titres de créances pouvant exister dans les conditions où la Société Scindée serait tenue de le faire, et même avec toutes les exigibilités anticipées, s'il y a lieu.





3- D'une manière générale et dans la limite des activités qui leur sont apportées, les Sociétés Bénéficiaires seront débitrices des créanciers de la Société Scindée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

4- Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont à chacune des Sociétés Bénéficiaires, lesdites Sociétés acceptant dès maintenant, chacune pour les activités qui lui sont apportées, de prendre, au jour de la remise des biens qui lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au 1er janvier 2024.

5- Chacune des Sociétés Bénéficiaires, dans la limite des activités qui lui sont apportées, sera subrogée, à compter de la date de réalisation définitive de la scission, dans le bénéfice et la charge de tout contrat, traité, convention, marché de toute nature liant valablement la Société Scindée à tout tiers pour la réalisation de son activité ainsi que dans le bénéfice ou la charge de toutes autorisations administratives qui auraient été consenties à la Société Scindée. En particulier, chacune des Sociétés Bénéficiaires sera tenue à l'exécution des engagements de cautions, avals et garanties pris par la Société Scindée et relatifs à la branche apportée et bénéficiera de toutes contre-garanties et sûretés ayant pu être obtenues par la Société Scindée relativement à la branche apportée.

6- Les Sociétés Bénéficiaires accompliront, le cas échéant, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposables aux tiers la transmission du patrimoine reçu. Au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à l'accord ou l'agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, la Société Scindée sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires, au besoin avec le concours des Sociétés Bénéficiaires.

7- Les Sociétés Bénéficiaires feront leur affaire des oppositions qui pourraient être pratiquées par tous créanciers à la suite de la publicité du présent projet de traité de scission, qui sera effectuée conformément à la réglementation en vigueur ; elles feront également leur affaire personnelle des garanties qui pourraient être à constituer pour la levée des oppositions qui seraient formulées. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite de la scission.

7- Les Sociétés Bénéficiaires supporteront et acquitteront, à compter de la date de réalisation définitive de la scission, tous impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens apportés, et celles qui sont ou seront inhérentes à leur propriété ou à leur exploitation ; elles reprendront notamment, le cas échéant, les engagements souscrits par la Société Scindée vis-à-vis de l'administration en matière de taxes, d'impôts directs, de droits d'enregistrement et de taxes sur le chiffre d'affaires.

9- Les Sociétés Bénéficiaires, dans la limite des activités qui leur sont apportées, seront subrogées purement et simplement dans le bénéfice et la charge de tous contrats, marchés et engagements qui pourront exister au jour de la réalisation définitive de la scission, comme de tous accords commerciaux ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations administratives et autres pouvant profiter à la Société Scindée.

10- Chacune des Sociétés Bénéficiaires aura, à compter de la réalisation définitive de la scission, tous pouvoirs pour, en lieu et place de la Société Scindée, intenter ou assurer la défense dans toutes actions judiciaires et procédures arbitrales relatives aux biens et droits apportés ou aux passifs pris en charge, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces décisions.



## **TITRE IV**

### **DÉTERMINATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE - RÉMUNÉRATION DES APPORTS**

#### **ARTICLE 1 – DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE**

1- Sur la base des méthodes d'évaluation retenues à l'article 3 du Titre I du présent traité de Scission, l'évaluation de la valeur de la part sociale de la Société Scindée est la suivante :

montant : 1 750 000 euros / 125 000 parts sociales = 14 euros par part de ResGav.

2- Les Parties conviennent que :

a- une part ResGav donnera droit à une part Gesgav à émettre lors de la constitution de cette dernière ;

b- une part ResGav donnera droit à une part Domgav à émettre lors de la constitution de cette dernière.

#### **ARTICLE 2 – REMUNERATION – ATTRIBUTION DU CAPITAL DE GESGAV**

1- Les apports destinés à Gesgav sont consentis et acceptés moyennant l'attribution aux associés de ResGav de cent vingt-cinq mille (125.000) parts sociales constitutives de Gesgav, d'une valeur nominale de deux euros et quarante centimes (2,40 €) et entièrement libérées.

2- Les parts de Gesgav sont attribuées aux associés de la Société Scindée, une part de ResGav donnant droit à une part de Gesgav.

3- Les 125.000 parts sociales émises par Gesgav porteront jouissance à compter de la date d'immatriculation de cette dernière.

#### **ARTICLE 3 – PRIME DE SCISSION DE GESGAV**

1- Les apports étant réalisés à la valeur comptable, dans le cadre d'une scission simple, il n'y a pas de prime de scission.

Par principe de continuité comptable, la différence entre le montant de l'actif net transféré par la Société Scindée (soit 303.132,52 €) et le montant nominal total des parts à émettre par Gesgav en contrepartie des apports (soit 300.000 €), constitue un écart d'un montant de 3.132,52 €, qui sera inscrit au passif du bilan de Gesgav comme résultat reporté et sur lequel porteront les droits des associés de Gesgav.

2- Il est précisé que Gesgav sera tenue d'affecter ce résultat reporté en priorité à la réserve légale après réalisation de la scission.



#### **ARTICLE 4 – OPERATIONS DE LA PERIODE INTERCALAIRE POUR GESGAV**

Les associés de la Société Scindée ont décidé que, pendant la période intercalaire comprise entre le 1er janvier 2024 et la date de réalisation définitive de la présente scission, ils ne voteront pas de distribution de dividendes ou de réserves. En conséquence, l'actif net apporté par ResGav à Gesgav n'a pas lieu d'être minoré à ce titre. En outre, ResGav n'a pas réalisé et n'envisage pas de réaliser d'augmentation de capital. Enfin, elle n'a pas réalisé de perte se rapportant à la branche d'activités apportée à Gesgav depuis le 1er janvier 2024 et ne prévoit pas d'enregistrer de perte se rapportant à ladite branche d'activités d'ici la date de réalisation de la scission.

#### **ARTICLE 5 - REMUNERATION – ATTRIBUTION DU CAPITAL DE DOMGAV**

1- Les apports destinés à Domgav sont consentis et acceptés moyennant l'attribution aux associés de ResGav de cent vingt-cinq mille (125.000) parts sociales constitutives de Domgav, d'une valeur nominale de onze euros et soixante centimes (11,60 €) et entièrement libérées.

2- Les parts de Domgav sont attribuées aux associés de la Société Scindée, une part de ResGav donnant droit à une part de Domgav.

3- Les 125.000 parts sociales émises par Domgav porteront jouissance à compter de la date d'immatriculation de cette dernière.

#### **ARTICLE 6 – PRIME DE SCISSION DE DOMGAV**

1- Les apports étant réalisés à la valeur comptable, dans le cadre d'une scission simple, il n'y a pas de prime de scission.

Par principe de continuité comptable, la différence entre le montant de l'actif net transféré par la Société Scindée (soit 1.465.140,50 €) et le montant nominal total des parts à émettre par Domgav en contrepartie des apports (soit 1.450.000 €), constitue un écart d'un montant de 15.140,50 €, qui sera inscrit au passif du bilan de Domgav comme résultat reporté et sur lequel porteront les droits des associés de Domgav.

2- Il est précisé que Domgav sera tenue d'affecter ce résultat reporté en priorité à la réserve légale après réalisation de la scission.

#### **ARTICLE 7 – OPERATIONS DE LA PERIODE INTERCALAIRE POUR DOMGAV**

Les associés de la Société Scindée ont décidé que, pendant la période intercalaire comprise entre le 1er janvier 2024 et la date de réalisation définitive de la présente scission, ils ne voteront pas de distribution de dividendes ou de réserves. En outre, ResGav n'a pas réalisé et n'envisage pas de réaliser d'augmentation de capital. Enfin, elle n'a pas réalisé de perte se rapportant à la branche d'activités apportée à Domgav depuis le 1er janvier 2024 et ne prévoit pas d'enregistrer de perte se rapportant à ladite branche d'activités d'ici la date de réalisation de la scission.





## TITRE V

### DATE D'EFFET DE LA SCISSION DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ SCINDÉE

#### ARTICLE 1 – DATE D'EFFET DE LA SCISSION

1- Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du code de commerce, les Parties conviennent que la scission prendra effet rétroactivement d'un point de vue comptable et fiscal le **1er janvier 2024** (la « Date d'Effet ») de sorte que, corrélativement, les résultats de toutes les opérations effectuées par la Société Scindée à compter du 1er janvier 2024 jusqu'à la date de réalisation définitive de la scission seront exclusivement, selon le cas, au profit ou à la charge de l'une ou l'autre des Sociétés Bénéficiaires, ces opérations étant considérées comme accomplies par l'une ou l'autre des Sociétés bénéficiaires depuis le 1er janvier 2024.

2- D'un point de vue juridique, la scission sera définitivement réalisée à la date d'immatriculation, au Registre du Commerce et des Sociétés, de la dernière des nouvelles Sociétés Bénéficiaires, sous réserve que Domgav ait obtenu l'agrément de la Banque Populaire Occitane sur le transfert du crédit investissement à son nom.

3- De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations actives et passives réalisées depuis le 1er janvier 2024 et jusqu'à la date de réalisation définitive de la scission, concernant les branches d'activités et les biens apportés, seront considérées de plein droit comme l'ayant été tant activement que passivement pour le compte et aux profit et risque de chacune des Sociétés Bénéficiaires.

4- Le résultat net desdites opérations bénéficiera aux Sociétés Bénéficiaires ou restera à leur charge depuis cette date.

5- En conséquence, il est convenu entre les soussignées que les Sociétés Bénéficiaires des apports feront leur affaire personnelle des modifications intervenues dans la composition des éléments d'actif et de passif qui leur seront apportés depuis le 1er janvier 2024 et que tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférentes aux biens apportés dans l'une ou l'autre des branches d'activité apportées leur incomberont respectivement.

#### ARTICLE II – DISSOLUTION DE LA SOCIETE SCINDEE

1- Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du code de commerce, la Société Scindée sera dissoute par anticipation et de plein droit, par le seul fait de la scission, à compter du jour de la réalisation définitive de la scission.

2- La présente scission emportera transmission universelle du patrimoine attaché à chacune des branches d'activité transférées.





3- Conformément aux dispositions de l'article L.236-26 du Code de Commerce, il est convenu entre les Parties que le passif de la Société Scindée sera respectivement pris en charge par l'une ou l'autre des Sociétés Bénéficiaires, en considération des éléments apportés à l'une ou l'autre et sans solidarité entre elles.

4- La dissolution de la Société Scindée ne sera suivie d'aucune opération de liquidation de cette société.

5- Chacune des Sociétés Bénéficiaires assurera l'inscription en compte, au profit des associés de la Société Scindée, des parts sociales émises en contrepartie des apports effectués par cette dernière.

## **TITRE VI**

### **DÉCLARATIONS FAITES AU NOM DE LA SOCIETE SCINDEE**

#### **ARTICLE UNIQUE**

La Société Scindée déclare :

- avoir la pleine propriété des branches d'activités/ biens transmis et que ces derniers ne sont à sa meilleure connaissance menacés d'aucune confiscation ou d'autres mesures d'expropriation ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements, ni en situation de redressement ou de liquidation judiciaires, ne fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde, ni ne menace de l'être ou d'en faire l'objet et qu'aucun mandataire ad hoc n'a été nommé ni ne menace d'être nommé ;
- que son état des privilèges et nantissements est vierge de toute inscription ;
- qu'elle ne s'est engagée aux termes d'aucune clause de non-concurrence ou autre vis-à-vis de quiconque lui interdisant de réaliser la scission visée aux présentes.

## **TITRE VII**

### **ENGAGEMENTS FISCAUX**

#### **ARTICLE 1 – DATE D'EFFET DE LA SCISSION POUR L'APPLICATION DES REGLES FISCALES**

1- La présente scission prendra effet à la Date d'Effet indiquée au 1 de l'article 1 du Titre V ci-dessus, soit au 1 janvier 2024, pour l'application des règles fiscales.

2- Les Parties reconnaissent expressément que cette rétroactivité emporte un plein effet fiscal, dont elles s'engagent à accepter toutes les conséquences. En particulier, les résultats bénéficiaires ou déficitaires, générés depuis le 1er janvier 2024 par l'exploitation de chacune des Branches d'Activité apportées par ResGav, seront englobés dans les résultats imposables de la Société Bénéficiaire concernée.



## ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DECLARATIF GENERAL

1- La Société Scindée et les Sociétés Bénéficiaires s'engagent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à établir pour le paiement de l'impôt sur les sociétés comme de toutes autres impositions et taxes résultant de la réalisation définitive de la scission.

2- L'opération faisant l'objet des présentes emporte le transfert aux Sociétés Bénéficiaires de l'ensemble de l'actif et du passif de la Société Scindée et la dissolution de la Société Scindée. Elle constitue donc une scission au sens des articles 210-0 A du Code Général des Impôts et de l'article 301 D de l'annexe II du Code Général des Impôts.

3- Il est rappelé que les Sociétés Bénéficiaires et la Société Scindée sont soumises à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 du code général des impôts.

4- Il est rappelé que le capital de la Société Scindée a été constitué comme suit :

Constitution le 16 octobre 1995

- Apport en numéraire par Mr Eric SCHLÖSSER 25.000,00 F
- Apport en numéraire par Mme SCHLÖSSER née FETELIAN 25.000,00 F

Augmentation de capital et conversion en euros par acte du 2 mars 2001

- Apport en numéraire par S.A. INVES 950.000,00 F
- Le capital égal à 1.000.000 F a été arrondi à 152.450,00 €

Augmentation de capital par acte du 15 novembre 2002

- Apport en numéraire par S.A. INVES 304.900,00 €

Augmentation et réduction de capital par assemblée générale extraordinaire du 4 mai 2019

- Apport en numéraire par S.A. INVES 1.448.275,00 €
- Réduction de capital par imputation sur les pertes reportées - 155.625,00 €

Le capital de la Société Scindée (1.750.000 €) se décompose donc au 31/12/2023 en :

- Capital libéré en numéraire : 1.905.625,00 €
- Réduction de capital par imputation sur les pertes reportées : -155.625,00 €

## ARTICLE 3 – IMPOTS SUR LES SOCIETES

1- Après avoir rappelé que les Sociétés Scindée et Bénéficiaires sont des sociétés de droit français toutes soumises à l'impôt sur les sociétés, les soussignés, ès qualités, déclarent que ResGav et les sociétés Gesgav et Domgav entendent soumettre les présents apports à titre de scission au régime de faveur décrit aux articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts, en neutralité fiscale.

2- Les Parties déclarent que :

- ResGav comporte deux branches complètes et autonomes d'activités, la Branche d'Activité de Gestion et la Branche d'Activité Immobilière,



- chacune des Sociétés Bénéficiaires reçoit une branche complète et autonome d'activité.

3- Les apports à titre de scission étant réalisés sur la base des valeurs nettes comptables des éléments d'actif et de passif de la Société Scindée telles qu'elles ressortent des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023, chaque Société Bénéficiaire s'engage, conformément aux dispositions de la doctrine administrative BOI-IS-FUS-30-20 du 15 avril 2020, à :

- reprendre à son bilan les écritures comptables de ResGav relatives aux éléments de l'actif immobilisé qui lui sont transférés (valeur d'origine, amortissements, dépréciation, valeur nette comptable) et,

- continuer de calculer les dotations aux amortissements des biens qui lui sont transférés à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de ResGav.

4- En conséquence, le représentant de chacune des sociétés Gesgav et Domgav engage expressément chacune d'entre elle au titre des biens et droits transférés dans le cadre de la scission de ResGav à respecter les prescriptions légales prévues aux articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts.

5- Conformément à l'article 210 B-3 du Code Général des Impôts, la société Inves, en sa qualité d'associé détenant plus de 5 % des droits de vote de ResGav, intervenant aux présentes, s'engage d'ores et déjà à conserver les titres émis par les Sociétés Bénéficiaires en rémunération des apports de scission, objet du présent projet de traité, pendant une durée d'au moins trois (3) ans à compter de la date de réalisation de la scission.

En outre, chaque société Société Bénéficiaire s'engage à produire un état indiquant la situation de propriété, au cours de l'exercice, des titres représentatifs des apports que les associés de la Société Scindée se seraient engagés à conserver pendant trois ans. Cet état, conforme au modèle fixé par l'administration, doit être joint à leurs déclarations de résultats souscrites au titre de la période couverte par l'engagement de conservation des titres.

6- Concernant les immeubles et droits compris dans la présente scission, chaque Société Bénéficiaire déclare se substituer le cas échéant à l'engagement pris par la Société Scindée pour l'application des articles 210 E et/ou 210 F et/ou 238 bis JA du Code Général des Impôts.

7- Concernant le suivi des déficits, les déficits réalisés par ResGav étant indifférenciés, sauf avis contraire de l'administration fiscale, le déficit restant à reporter au 31 décembre 2023 de ResGav sera attribué à chaque Société Bénéficiaire dans le rapport existant à la date d'effet de la scission entre l'actif net de chaque Société Bénéficiaire dans le cadre de cette opération et l'actif net de ResGav, soit 30/175 pour Gesgav et 145/175 pour Domgav.

#### **ARTICLE 4 – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

1- La présente scission emportant transmission d'une universalité de biens et les Sociétés Bénéficiaires et Scindée étant redevables de la TVA, les livraisons de biens et les prestations de services réalisées dans le cadre de la scission sont dispensées de cette taxe.

2- Les Sociétés Bénéficiaires seront réputées continuer la personne de la Société Scindée, notamment à raison des régularisations qui auraient été exigibles si la Société Scindée avait continué à exploiter elle-même l'universalité.



3- La Société Scindée et les Sociétés Bénéficiaires devront faire figurer sur leur déclaration de chiffre d'affaires le montant total hors taxes de la transmission.

4- La Société Scindée déclare transférer purement et simplement aux Sociétés Bénéficiaires qui seront subrogées dans tous les droits et obligations de la première, le crédit ou débit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera à la date où elle cessera juridiquement d'exister.

5- Les Sociétés Bénéficiaires s'engagent à adresser aux services des impôts dont elles dépendent une déclaration en double exemplaire faisant référence au présent traité de scission, et dans laquelle elles indiqueront le montant du crédit ou débit de TVA qui leur sera transféré et s'engagent à en fournir la justification comptable.

6- Les Sociétés Bénéficiaires s'engagent à satisfaire aux obligations déclaratives correspondantes.

## **ARTICLE 5 - ENREGISTREMENT**

La Société Scindées et les Sociétés Bénéficiaires entendent placer la présente opération d'apports sous le régime spécial prévu aux articles 816 et 817 du code général des impôts.

En conséquence, la présente scission sera enregistrée gratuitement.

La présente scission comprenant des immeubles, les apports correspondants seront soumis à la formalité de la publicité foncière.

## **ARTICLE 6 – OPERATIONS ANTERIEURES**

Le cas échéant, les Sociétés Bénéficiaires s'engagent à reprendre le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Scindée à l'occasion d'opérations 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 et notamment tous engagements de conservation de titres.

## **ARTICLE 7 – TAXES ANNEXES**

Au regard de tous autres impôts et taxes se rapportant à l'activité de la Société Scindée, les Sociétés Bénéficiaires seront subrogées dans tous les droits et obligations de la Société Scindée.

## **ARTICLE 8 – DECLARATION DE LA CESSATION D'ACTIVITE**

Chaque Société Bénéficiaire s'engage, dans les 30 jours de la cessation d'entreprise de ResGav, à déclarer en son nom et pour son compte au centre des impôts dont elle relève qu'elle a cessé son activité du fait de la scission.

## **TITRE VIII**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 1 – FRAIS ET DROITS**

Par exception aux exclusions de solidarité entre les Sociétés Bénéficiaires précédemment stipulées, tous les frais, droits d'enregistrement et honoraires auxquels donnera lieu la scission, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par l'une ou l'autre des Sociétés Bénéficiaires, ou les deux, qui s'y obligent solidairement dans la limite des obligations prévues par le présent article.

#### **ARTICLE 2 – FORMALITES**

1- L'une ou l'autre des Sociétés Bénéficiaires ou les deux procéderont dans les délais légaux à l'accomplissement de toutes les formalités de publicité légales et de dépôts légaux relatifs à la scission ainsi que, le cas échéant, celles qui seraient requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission du patrimoine de la Société Scindée.

2- Chacune des Sociétés Scindées fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations afin de faire mettre à son nom les biens qui lui sont apportés.

#### **ARTICLE 3 – POUVOIRS**

Les Sociétés Bénéficiaires et la Société Scindée donnent tous pouvoirs aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes du présent traité de scission et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la scission, pour effectuer toutes formalités légales relatives à la scission et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres, notamment en vue des dépôts au greffe du Tribunal de commerce d'Agen.

#### **ARTICLE 4 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif tel que figurant en tête des présentes.

#### **ARTICLE 5 – AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment que le présent traité de scission exprime l'intégralité de la rémunération de la scission et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette information.



## ARTICLE 6 – LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

- 1- Le présent traité de scission est régi et sera interprété conformément au droit français.
- 2- Toute clause qui ne serait pas licite est réputée non écrite, elle ne remet pas en cause l'ensemble de l'opération.
- 3- Tout litige relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation du présent traité de scission sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de Commerce d'Agen.

Fait à Gavaudun, le 11 février 2024,

En dix exemplaires dont deux pour l'enregistrement, un pour chaque partie, quatre pour les dépôts au greffe et un pour être ultérieurement déposé au rang des minutes d'un notaire, avec reconnaissance d'écriture et de signature.

Signature des parties :



Eric SCHLÖSSER  
pour Résidences Gavaudun sarl



Eric SCHLÖSSER  
pour GESGAV sarl  
en formation



Eric SCHLÖSSER  
pour DOMGAV sarl  
en formation



## Annexe 1

### Droits immobiliers compris dans l'apport de la Société Scindée à Domgav

- Immobilier au sein du village de vacances « Domaine de Gavaudun » constitué de terrains nus et de 4 logements (12D, 12G, 18A et 18B) ainsi que de 3 logements faisant partie d'une copropriété (15B, 16A et 17A) .
- Usufruit pour 3 ans restant à courir de 100 % des parts de la SCI du Vezou (RCS Agen 384 493 656) comptabilisé pour une valeur initiale de 60.000 €, déjà amorti à concurrence de 30.000 €.
- 492 parts sur 710 (soit 69,93%) de la SCA de Bezou (RCS Agen 408 739 159) comptabilisées à leur valeur nominale, soit 305 € par part sociale, représentatives de droits de jouissance sur 3 logements (15A, 16B et 17B).



## Annexe 2

Bilan et comptes de résultats synthétiques de la Société Scindée au 31 décembre 2023

**SARL RESIDENCES GAVAUDUN**

**1717 route de Vezou  
47150 - GAVAUDUN**

TVA / SIRET : FR05 402 694 657 00014  
Code APE : 6820A

**COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023**

Exercice du 01/01/23 au 31/12/23



<b>BILAN - ACTIF</b>	<b>Brut</b>	<b>Amort.Prov</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>
Capital souscrit-non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles :</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, droits similaires	69 147	39 147	30 000	40 000
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles :</b>				
Terrains	3 843		3 843	3 843
Constructions	382 122	230 643	151 479	164 954
Installations techniques, matériel et outillage	34 153	33 069	1 084	600
Autres immobilisations corporelles	463 084	424 628	38 456	28 737
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2) :</b>				
Participations	496 058		496 058	496 058
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 125		23 125	23 125
<b>Total actif immobilisé (I)</b>	<b>1 471 532</b>	<b>727 487</b>	<b>744 044</b>	<b>757 317</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours :</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				69
<b>Créances d'exploitation (3) :</b>				
Créances Clients et Comptes rattachés				1 800
Etat - impôts sur les bénéfices				
Crédit de TVA	3 285		3 285	616
Groupe et Associés	1 268 083		1 268 083	1 088 670
Débiteurs divers	288		288	
<b>Valeurs mobilières de placement :</b>				
Actions propres				
Autres titres	150 060		150 060	129 015
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	33 474		33 474	59 450
<b>Comptes de régularisation (3) :</b>				
Charges constatées d'avance				
<b>Total actif circulant (II)</b>	<b>1 455 190</b>	<b>0</b>	<b>1 455 190</b>	<b>1 279 620</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Ecarts de conversion Actif (V)				
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 926 721</b>	<b>727 487</b>	<b>2 199 234</b>	<b>2 036 937</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an	23 125		23 125	23 125
(3) Dont à plus d'un an				



<b>BILAN - PASSIF</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	1 750 000	1 750 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
<b>Réserves :</b>		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau	-17 876	-56 124
<b>Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]</b>	<b>36 149</b>	<b>38 248</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Total Capitaux propres (I)</b>	<b>1 768 273</b>	<b>1 732 124</b>
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Total provisions (II)</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
<b>Dettes financières :</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	35 930	52 786
Emprunts et dettes financières diverses (3)	334 755	234 035
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	25 814	
<b>Dettes d'exploitation :</b>		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	34 174	17 992
Dettes fiscales et sociales		
Autres	288	
<b>Dettes diverses :</b>		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		
Dettes fiscales (impôts sur les bénéfices)		
Autres		
Instruments de trésorerie		
<b>Comptes de régularisation :</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>Total des dettes (III)</b>	<b>430 961</b>	<b>304 813</b>
Ecarts de conversion Passif (IV)		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>2 199 234</b>	<b>2 036 937</b>
(1) Dont à moins d'un an	74 778	34 872
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		

<b>COMPTES DE RESULTATS</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de marchandises		
Production vendue :		
Ventes produits finis		
Travaux		
Prestations de services	15 000	30 000
Produits des activités annexes	57 980	65 920
Rabais, remises, ristournes accordés		
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>72 980</b>	<b>95 920</b>
<i>dont à l'exportation :</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Transferts de charges		
Autres produits (1)	2	40
<b>Total produits d'exploitation (2)</b>	<b>72 982</b>	<b>95 960</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Coût d'achat des marchandises vendues :		
Achats de marchandises		
Variation des stocks de marchandises		
Consommations en provenance de tiers :		
Achats stockés d'approvisionnements		
Variation des stocks d'approvisionnements		
Autres achats et charges externes (3)	29 147	28 877
Impôts, taxes et versements assimilés	3 169	3 041
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et dépréciations	40 939	39 138
Dotations aux provisions		
Autres charges	69	0
<b>Total charges d'exploitation (4)</b>	<b>73 324</b>	<b>71 056</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-342</b>	<b>24 903</b>
<b>Produits financiers</b>		
De participation (5)		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)	23 790	21 548
Autres intérêts et produits assimilés (5)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transfert de charges financières		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total produits financiers</b>	<b>23 790</b>	<b>21 548</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (6)	8 344	8 220
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total charges financières</b>	<b>8 344</b>	<b>8 220</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>15 446</b>	<b>13 328</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>15 104</b>	<b>38 231</b>

<b>COMPTES DE RESULTATS (Suite)</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/22</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	0	17
Sur opérations en capital	21 045	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (7)</b>	<b>21 045</b>	<b>17</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (7)</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>21 045</b>	<b>17</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>117 817</b>	<b>117 524</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>81 668</b>	<b>79 276</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>36 149</b>	<b>38 248</b>

(1) Produits nets partiels sur opérations à long terme		
(1) Produits de locations immobilières	26 480	28 420
(2) Produits d'exploitation afférant à des exercices antérieurs		
(3) Crédit bail mobilier		
(3) Crédit bail immobilier		
(4) Charges d'exploitation afférant à des exercices antérieurs		
(5) Produits financiers concernant les entreprises liées	23 790	21 530
(6) Charges financières concernant les entreprises liées	5 310	4 590
(7) Transfert de charges		