

**PROJET DE TRAITE DE FUSION ENTRE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES PYRENEES ORIENTALES
(« OFFICE 66 »)**

ET

**LA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES PYRENEES
ORIENTALES
(« ESH ROUSSILLON HABITAT »)**

Entre les soussignés :

La **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DES PYRENEES-ORIENTALES**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital social de 6.503.738 euros, dont le siège social est situé 8, rue Valette – 66000 Perpignan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan Métropole sous le numéro 704 200 443, représentée par son directeur général, Monsieur Aldo RIZZI, dûment habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration du [] ,

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

D'UNE PART,

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DES PYRENEES-ORIENTALES, office public de l'habitat, établissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège social est situé 7, rue Valette – 66000 Perpignan, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan sous le numéro 488 898 768, représenté par son [] directeur général, Monsieur Aldo RIZZI, dûment habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration du [] ,

ci-après désigné l'« **OFFICE** »,

D'AUTRE PART.

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

TABLE DES MATIERES

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

I. EFFETS DE LA FUSION

- ARTICLE 1. EFFETS DE LA FUSION - DATE D'EFFET DE LA FUSION ET COMPTES UTILISES POUR ARRETER LES CONDITIONS DE L'OPERATION
- 1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de l'OFFICE
 - 1.2. Sort des dettes, droits et obligations de l'OFFICE
 - 1.3. Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal
 - 1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération
- ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT DE L'OFFICE

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

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

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

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

IV. REMUNERATION DES APPORTS

- ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS ET REDUCTION DE CAPITAL
- 7.1. Détermination de la rémunération des apports
 - 7.2. Réduction de capital de la SOCIETE ABSORBANTE

ARTICLE 8. REGIME DES ACTIONS NOUVELLES
ARTICLE 9. PRIME DE FUSION
ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION
ARTICLE 11. AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE

V. **ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE ABSORBANTE**

VI. **DISSOLUTION DE L'OFFICE**

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

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

IX. **ENGAGEMENTS FISCAUX**

ARTICLE 12. DISPOSITIONS GENERALES
ARTICLE 13. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210 A DU CGI
ARTICLE 14. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE
ARTICLE 15. ENREGISTREMENT
ARTICLE 16. OPERATIONS ANTERIEURES

X. **DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 17. REPRODUCTION DE TEXTES
ARTICLE 18. FORMALITES
ARTICLE 19. POUVOIRS
ARTICLE 20. LOI APLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

XI. **ANNEXES**

EXPOSE

1. Principes et conditions générales de la fusion

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

La fusion envisagée sera réalisée en application des dispositions suivantes :

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

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

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

- aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce applicables à la SOCIETE ABSORBANTE.

Ainsi, l'OFFICE fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la SOCIETE ABSORBANTE, à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif.

Si la fusion est réalisée :

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

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

2.1. L'OFFICE

L'OFFICE est un Office Public de l'Habitat immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan le 21 novembre 2006 sous le numéro 488 898 768.

Sa collectivité de rattachement est le Département des Pyrénées-Orientales. Son siège est situé 7 Rue Valette – 66000 Perpignan.

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

Il détient et gère près de [11.706] logements locatifs sociaux situés sur le territoire de la ville de Perpignan, dont [] logements situés en QPV dont [] logements ANRU, [] locaux commerciaux et [4.944] places de stationnement et de garages.

L'Office est soumis à la comptabilité commerciale.

Au 1^{er} janvier 2025, l'OFFICE emploie [] personnes, dont [] fonctionnaires et [] salariés (Annexe 1).

2.2. La SOCIETE ABSORBANTE

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

Son siège social est situé au 8 rue Valette – 66000 Perpignan et elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan sous le numéro 704 200 443.

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

Par arrêté du ministre de la cohésion des territoires en date du 23 décembre 2019, l'agrément de la SA d'HLM des Pyrénées-Orientales Roussillon Habitat a été renouvelé pour l'exercice de son activité sur le territoire de la région Occitanie et des départements limitrophes à cette région.

Son capital social s'élève à 6.503.738 euros. Il est divisé en 209.798 actions ordinaires d'un montant nominal de 31 euros chacune, intégralement libérées.

La SOCIETE ABSORBANTE a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 7 avril 1970 soit jusqu'au 7 avril 2069.

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

2.3. Liens entre la SOCIETE ABSORBANTE et l'OFFICE

Les liens capitalistiques sont les suivants :

- l'OFFICE n'ayant pas de capital social, la SOCIETE ABSORBANTE ne détient aucune participation au sein de l'OFFICE ;
- l'OFFICE est actionnaire majoritaire de la SOCIETE ABSORBANTE avec une détention de 209.785 actions de la SOCIETE ABSORBANTE soit 99,99 % du capital de la SOCIETE ABSORBANTE.

Les deux Parties ont pour président et directeur général communs :

- président : Madame Toussainte CALABRESE
- directeur général : Monsieur Aldo RIZZI

2.4. Consultation des IRP

La SOCIETE ABSORBANTE n'a pas d'instance représentative du personnel.

Le Comité Social et Economique de l'OFFICE a été consulté sur le présent projet de fusion et a émis un avis [favorable] le [], étant précisé que l'OFFICE n'est pas tenu à l'obligation d'information et consultation du Comité Social et Economique mais que la consultation a eu lieu sur une base volontaire.

2.5. Information des locataires des Parties

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

3. Motifs et buts de la fusion

[Note Seban : à préciser ou modifier le cas échéant]

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » est venue modifier le paysage du logement social en instaurant « l'obligation, pour un organisme de logement social n'atteignant pas une taille qui lui permette d'assurer l'ensemble des fonctions stratégiques de manière autonome, de rejoindre un groupe ».

Ainsi, les organismes de logement social de moins de 12.000 logements avaient jusqu'au 1^{er} janvier 2021 pour atteindre ce seuil ou se regrouper.

Dans ce contexte de regroupement, l'OFFICE avait fait le choix de prendre une participation dans le capital de la SOCIETE ABSORBANTE. L'objectif étant à terme de procéder à l'absorption de l'OFFICE par la SOCIETE ABSORBANTE.

Dans le cadre de ces réflexions, les Parties ont souhaité procéder à ce rapprochement dans le but :

- de consolider la production de logements sociaux, notamment en créant un plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;
- de répondre aux enjeux écologiques et environnementaux actuels et plus particulièrement en s'engageant dans la décarbonisation des activités de construction et de réhabilitation avec la mise en place d'un plan stratégique de patrimoine décarboné pour la période 2025-2030 ;
- d'accompagner les salariés vers l'accession à la propriété par l'intermédiaire d'un prêt social location accession permettant aux ménages les plus modestes de devenir propriétaire du bien loué.

Cette opération de fusion serait accompagnée d'une entrée au capital de PROMOLOGIS, filiale ESH du groupe Action Logement Immobilier, permettant de renforcer les fonds propres de la SOCIETE ABSORBANTE à hauteur [d'environ 12 millions d'euros].

C'est dans ce contexte qu'intervient la présente opération de fusion-absorption.

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

I. EFFETS DE LA FUSION

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

1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de l'OFFICE

La fusion entraînera, à sa Date de Réalisation, la dissolution sans liquidation de l'OFFICE et la transmission universelle de son patrimoine à la SOCIETE ABSORBANTE, dans l'état où celui-ci se trouvera à la Date de Réalisation définitive de la fusion, soit le [30 juin 2025].

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

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

1.2. Sort des dettes, droits et obligations de l'OFFICE

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

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

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

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

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

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

La fusion et la transmission universelle du patrimoine de l'OFFICE à la SOCIETE ABSORBANTE seront réalisées et effectives, sur le **plan juridique**, à la **Date de la Réalisation** ci-après convenue (cf. point VI ci-après) et au plus tard au **[30 juin 2025]**.

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

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

Les comptes de la SOCIETE ABSORBANTE ont été arrêtés par son conseil d'administration du **[] 2025** et doivent être approuvés par son assemblée générale annuelle réunie le **[] 2025**.

Les comptes de l'OFFICE ont été approuvés par son conseil d'administration du **[] 2025**.

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

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

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

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

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

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

L'OFFICE apporte à la SOCIETE ABSORBANTE, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de l'OFFICE estimés à la date du **[31 décembre 2024]**, avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2025 jusqu'à la date de la réalisation définitive de la fusion.

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et plus particulièrement aux dispositions de l'article 141-2 dudit règlement applicable aux opérations de fusions et opérations assimilées, les apports de l'OFFICE absorbé dans le cadre de la fusion sont valorisés à leur **valeur nette comptable au [31 décembre 2024]**, par dérogation aux dispositions de droit commun et quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de celle-ci. Cette valeur s'entend de leur valeur d'origine, déduction faite des amortissements ou provisions pour dépréciation comptabilisés chez l'OFFICE absorbé.

3.1. Actif transmis au [31 décembre 2024]

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

[Note Seban : à intégrer]

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

3.2. Passif transmis au [31 décembre 2024]

La SOCIETE ABSORBANTE prendra en charge et acquittera en lieu et place de l'OFFICE la totalité du passif de ce dernier en l'état, à la Date de la fusion au [30 juin 2025], le montant de ce passif dans les comptes au [31 décembre 2024] étant ci-après décrit à titre indicatif :

[Note Seban : à intégrer]

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

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

3.3. Engagements hors bilan de l'OFFICE

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

3.4. Opérations de la période intercalaire

[Note Seban : à confirmer ou compléter le cas échéant]

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

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

3.5. Actif net apporté

L'actif apporté étant évalué à un montant de **[] euros**

et, le passif de **[] euros**

il résulte que l'actif net apporté par l'OFFICE s'établit à : **[] euros**.

Il est ici précisé qu'au [31 décembre 2024], des subventions d'investissements ont été accordées à l'OFFICE pour un montant brut de [] euros [rapportées pour partie au résultat à hauteur de [] euros soit un montant net de [] euros].

La présente fusion retenant les valeurs comptables dans les comptes au [31 décembre 2024] comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de l'OFFICE, la SOCIETE ABSORBANTE, conformément aux prescriptions du BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20181003, reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (valeur d'origine, amortissements, dépréciations). Elle continuera de calculer les dotations comptables aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de l'OFFICE.

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES

4.1. Concernant les droits incorporels transférés

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

4.2. Concernant les biens et droits immobiliers

Une plus ample désignation des biens et droits immobiliers apportés, recensés en Annexe 4, ainsi que leur origine de propriété seront établies dans les actes de dépôt du traité de fusion établis par Maître **[]**, Notaire à **[]** pour la SOCIETE ABSORBANTE et Maître **[]**, Notaire à **[]** pour l'OFFICE.

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

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

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

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

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

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

De convention expresse entre les Parties, la fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal, à compter rétroactivement du [1^{er} janvier 2025].

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

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

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1 En ce qui concerne la SOCIETE ABSORBANTE

Pour les biens immobiliers apportés

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

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

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

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

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

Pour les autres biens apportés et le passif pris en charge

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

Elle exécutera tous traités et conventions intervenues avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme l'OFFICE aurait été tenu de le faire lui-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de l'OFFICE (**Annexe 5**).

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

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

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

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

Elle sera tenue à l'acquit du passif pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunts ou de titres de créances pouvant exister dans les conditions où

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

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

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

6.2 En ce qui concerne l'OFFICE

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

L'OFFICE s'oblige à fournir à la SOCIETE ABSORBANTE tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet de la présente convention.

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

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

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

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS ET REDUCTION DE CAPITAL

7.1. Détermination de la rémunération des apports

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

- pour la SOCIETE ABSORBANTE, la somme de [] euros (soit [] euros par action) ;
- pour l'OFFICE, la somme de [] euros au titre de l'actif net apporté.

Il en résulte un nombre de [] actions de la SOCIETE ABSORBANTE à créer, au profit du Département des Pyrénées-Orientales, collectivité de rattachement de l'OFFICE.

Ainsi, l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE qui bénéficiera à la seule collectivité de rattachement de l'OFFICE, le Département des Pyrénées Orientales,

s'élèvera à [] euros et correspondra à la création de [] actions nouvelles de 31 euros de valeur nominale chacune qui seront attribuées dans les proportions sus indiquées, portant ainsi le capital social de la SOCIETE ABSORBANTE de 6.503.738 euros à [] euros.

7.2. Réduction de capital de la SOCIETE ABSORBANTE

Figurent parmi les actifs apportés de l'OFFICE, les [209.785] actions de la SOCIETE ABSORBANTE. En cas de fusion, ces actions sont immédiatement annulées et le capital de la SOCIETE ABSORBANTE réduit en conséquence d'un montant de [6.503.335] euros correspondant à la valeur nominale desdites actions, portant ainsi le montant du capital de la SOCIETE ABSORBANTE à [] euros.

La différence entre la valeur nominale des actions (soit 6.503.335 euros) et leur valeur d'apport (soit [] euros) d'un montant de [] euros est imputée sur les réserves disponibles y compris la prime de fusion.

Il est également rappelé que la présente réduction de capital par voie d'annulation de [209.785] actions étant consécutive à la fusion, il n'est pas requis de faire application de la procédure prévue aux articles L. 225-204 et L. 225-205 du Code de commerce.

ARTICLE 8. REGIME DES ACTIONS NOUVELLES

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

Toutes les actions bénéficieront de droits de vote identiques.

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

ARTICLE 9. PRIME DE FUSION

Le montant de l'actif net apporté est de [] euros.

Le montant de l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE est de [] euros.

En conséquence, la prime de fusion s'élève à [] euros.

ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

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

- le montant nécessaire à la reconstitution totale des subventions d'investissement existant dans les comptes de l'OFFICE à la Date de Réalisation de la fusion ;

- le montant nécessaire pour porter le montant de la réserve légale à hauteur de 10 % du nouveau montant du capital social,
- le montant de tous frais, charges, impôts et droits relatifs à la fusion.

ARTICLE 11. AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE

Comme indiqué précédemment, l'augmentation de capital consécutive à la fusion bénéficiera à la seule collectivité de rattachement de l'OFFICE.

Ainsi, le Département des Pyrénées Orientales détiendra [] actions de la SOCIETE ABSORBANTE soit [] % du capital de la SOCIETE ABSORBANTE.

Les dispositions de l'article L. 431-4, 3° du Code de la construction et de l'habitation prévoient que les collectivités territoriales peuvent :

« 3° Souscrire ou acquérir des actions de sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier, lesdites actions devant être entièrement libérées et ne devant pas dépasser les deux tiers du capital social ».

En application de cette disposition légale, le Département des Pyrénées Orientales ne peut détenir plus de 66,67 % du capital de la SOCIETE ABSORBANTE.

Par conséquent, il sera décidé consécutivement à la fusion une augmentation de capital en numéraire de la SOCIETE ABSORBANTE d'un montant de [douze millions d'euros (12.000.000 €)] réservée à la société PROMOLOGIS, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 167.966.467,50 euros, dont le siège social est situé 2, rue du Docteur Sanières – Toulouse (31000) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 690 802 053.

A l'issue de ces opérations, le capital de la SOCIETE ABSORBANTE sera réparti comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions	Quote-part du capital social (€)	Pourcentage du capital social
Département des Pyrénées Orientales	[]	[]	[]
PROMOLOGIS	[]	[]	[]
[coindivisaire]	[5]	[]	[]
TOTAL	[]	[]	100%

VI. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE L'OFFICE

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

VII. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

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

- Autorisation de l'Autorité de la concurrence au titre du contrôle des concentrations **[Note Seban : à confirmer]** ;
- Approbation de la fusion par le Conseil départemental des Pyrénées-Orientales ;
- Approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBANTE ;
- Conformément à l'article R. 422-1 du Code de la construction et de l'habitation (annexe 12 statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré – clause-type 5), décision expresse de non opposition ou d'autorisation du Préfet de l'augmentation de capital résultant de la fusion quant à la décision d'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE, ou à défaut d'une telle décision, absence de notification à la SOCIETE ABSORBANTE d'une décision expresse d'opposition dudit préfet dans le délai de deux mois prévu à l'article précité.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au **[30 juin 2025] (« Date de Réalisation »).**

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

A défaut de réalisation le **[30 juin 2025]** à 23h59 au plus tard desdites conditions, la présente convention de fusion sera considérée comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre.

VIII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE L'OFFICE

Monsieur Aldo RIZZI , agissant en qualité de Directeur Général de l'OFFICE, déclare que l'OFFICE :

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

IX. ENGAGEMENTS FISCAUX

ARTICLE 12. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

La fusion prenant effet du point de vue comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2025, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de l'OFFICE depuis cette date jusqu'à la réalisation définitive de la fusion seront englobés dans le résultat de la SOCIETE ABSORBANTE.

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

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

- De reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez l'OFFICE et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion ainsi que la réserve spéciale des plus-values à long terme de l'OFFICE et l'éventuelle réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation de cours ;
- De se substituer, le cas échéant, à l'OFFICE pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- De calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport ou des biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, d'après la valeur que ces biens avaient du point de vue fiscal dans les écritures de l'OFFICE, à la date de prise d'effet de l'opération de fusion ;

- De réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions et délais fixés à l'article 210 A, 3, d du CGI, les plus-values dégagées lors de la fusion sur les actifs amortissables de l'OFFICE ;
- Les éléments de l'actif immobilisé étant transmis pour leur valeur nette comptable, la SOCIETE ABSORBANTE reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation), conformément aux prescriptions rappelées dans le BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20190109 n°10 ;
- D'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de l'OFFICE. A défaut, la SOCIETE ABSORBANTE devra comprendre, dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération de fusion, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'OFFICE ;
- De procéder le cas échéant elle-même, conformément à l'article 42 septies du CGI, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à taxer à la date d'effet de la fusion, à la réintégration des subventions d'équipement qu'avait obtenues l'OFFICE et dont la liste est annexée au présent traité. Elle s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies susvisé en fonction de la durée de réintégration résiduelle des subventions en cause, dont la liste, l'affectation et le montant lui sont mentionnés en **Annexe 9** au présent traité ;
- De reprendre les engagements pris antérieurement par l'OFFICE à l'occasion de fusions ou opérations assimilées ;
- D'accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du CGI et joindre à sa déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, et contenant les mentions précisées par l'article 38 quindecies de l'annexe III du CGI ;
- Et à tenir le registre de suivi des plus-values sur les éléments d'actif non amortissables donnant lieu au report d'imposition prévu par l'article 54 septies II du CGI.

ARTICLE 14. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

La fusion, emportant transmission d'une universalité totale de biens et de services de l'OFFICE au profit de la SOCIETE ABSORBANTE, est dispensée de taxation à la TVA,

conformément à l'article 257 bis du CGI, dans la mesure où les Parties sont toutes deux assujetties et redevables de cette taxe.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 15. ENREGISTREMENT

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

Le transfert des biens et droits immobiliers sera assujéti, en application de l'article 881 L II du Code général des impôts, à la contribution de sécurité immobilière au taux réduit de 0,05 %.

ARTICLE 16. OPERATIONS ANTERIEURES

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

X. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17 – REPRODUCTION DE TEXTES

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

Article L. 411-3 :

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

Ces dispositions ne sont pas applicables :

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

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

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

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

Article L. 443-15-6 :

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

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

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

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

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

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

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous

réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

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

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

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

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

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

ARTICLE 18. FORMALITES

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

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

ARTICLE 19. POUVOIRS

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

En outre, les soussignés, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Maître [], Notaire à [], à l'effet d'établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatifs aux parties et aux biens et droits, notamment aux biens immeubles, apportés.

ARTICLE 20. LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE

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

XI. ANNEXES

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

- | | |
|-----------------|---|
| Annexe 1 | Liste anonyme des postes (salariés et fonctionnaires) de l'OFFICE |
| Annexe 2 | Liste des engagements hors bilan reçus et donnés par l'OFFICE |
| Annexe 3 | Liste des droits incorporels de l'OFFICE |
| Annexe 4 | Liste des biens et droits immobiliers et des baux de plus de 12 ans compris dans la fusion de l'OFFICE |
| Annexe 5 | Liste des contrats d'exploitation en cours de l'OFFICE et liste des véhicules appartenant à l'OFFICE (le cas échéant néant) |
| Annexe 6 | Liste des subventions en cours de l'OFFICE (avec indication pour chacune de l'affectation et du montant) |
| Annexe 7 | Liste des emprunts en cours de l'OFFICE |
| Annexe 8 | Liste des contentieux en cours de l'OFFICE |
| Annexe 9 | Le cas échéant, liste des subventions d'investissement de l'OFFICE qui se rapporteraient au secteur fiscalisé |

Fait à _____,
le _____.

En cinq (5) exemplaires originaux.

Pour la SOCIETE ABSORBANTE
Monsieur Aldo RIZZI

Pour l'OFFICE
[Monsieur Aldo RIZZI]