

PROJET DE TRAITE DE SCISSION

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- **La société PELLIN ET CIE OUEST**, société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros dont le siège social est situé 1 rue Antoine de Saint-Exupéry – (35235) THORIGNE-FOUILLARD et identifiée au système SIREN sous le numéro RCS RENNES 421 362 138,

Représentée par Monsieur François GUERIN, agissant en qualité de Président de la société CETIH Développement, elle-même agissant en qualité de Présidente de la société CETIH, elle-même agissant en sa qualité de Présidente de la société CETIH Renov, elle-même agissant en qualité de Présidente de la société PELLIN ET CIE OUEST, dûment habilité à l'effet des présentes,

DE PREMIERE PART

ci-après dénommée la « Société Scindée » ou « PELLIN ET CIE OUEST »

ET

- **La société CETIH Renov Bretagne**, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros dont le siège social est situé Zone Industrielle Kernevez – 3 rue Paul Sabatier – (29000) QUIMPER et identifiée au système SIREN sous le numéro RCS QUIMPER 504 049 065,

Représentée par Monsieur Johann ALLOUET, agissant en qualité de gérant de la société CETIH Renov Bretagne, dûment habilité à l'effet des présentes,

DE DEUXIEME PART

ci-après dénommée la « Société Bénéficiaire 1 » ou « CETIH Renov Bretagne »

ET

- **La société CETIH Renov Pays de Loire**, société à responsabilité limitée au capital de 30.000 euros dont le siège social est situé rue Marco Polo – (44340) BOUGUENAIS et identifiée au système SIREN sous le numéro RCS NANTES 489 805 523,

Représentée par Monsieur Baptiste GADONNA, agissant en qualité de gérant de la société CETIH Renov Pays de Loire, dûment habilité à l'effet des présentes,

DE TROISIEME PART

ci-après dénommée la « Société Bénéficiaire 2 » ou « CETIH Renov Pays de Loire »

Les sociétés CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire seront ci-après dénommées ensemble les « Sociétés Bénéficiaires ».

La Société Scindée et les Sociétés Bénéficiaires seront ci-après individuellement dénommées une « Partie » et collectivement, les « Parties ».

Il a été arrêté en vue de la scission de la Société Scindée au profit des Sociétés Bénéficiaires, sous le régime de l'article L. 236-1 du Code de commerce, les conventions qui vont suivre réglant ladite scission, laquelle est soumise aux conditions suspensives ci-après stipulées.

PREALABLEMENT AU PROJET DE SCISSION FAISANT L'OBJET DU PRESENT ACTE, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIV :

1. EXPOSE PREALABLE

1.1. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES

La société PELLIN ET CIE OUEST a pour activité principale tous travaux d'amélioration de l'habitat comprenant notamment la vente et/ou pose d'isolation thermique de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes solaires/photovoltaïques et aérovoltaiques, de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chaudières gaz, de chauffage, fumisterie et plomberie, d'électricité, de menuiseries extérieures/intérieures, de traitement des bois et des toitures, de systèmes de traitement de l'eau, l'air et humidité, de désinfection des surfaces par voie aérienne, et plus généralement tous travaux de restauration de tous corps d'état et toute activité ambulante se rattachant à l'objet social

La société CETIH Renov (RCS NANTES 820 979 896) a décidé, en sa qualité de société mère de la société PELLIN ET CIE OUEST, de procéder à une scission de ladite société au profit des sociétés CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire, ses filiales, sociétés autonomes et juridiquement indépendantes.

Cette scission s'effectuera par apport de l'activité de PELLIN ET CIE OUEST aux sociétés CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire.

Plus précisément la société PELLIN ET CIE OUEST sera scindée et elle transférera simultanément :

- sa branche d'activité Bretagne correspondant à son activité de travaux d'amélioration de l'habitat comprenant notamment la vente et/ou pose d'isolation thermique de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes solaires/photovoltaïques et aérovoltaiques, de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chaudières gaz, de chauffage, fumisterie et plomberie, d'électricité, de menuiseries extérieures/intérieures, de traitement des bois et des toitures, de systèmes de traitement de l'eau, l'air et humidité, de désinfection des surfaces par voie aérienne, en région Bretagne (ci-après dénommée, la « **Branche d'Activité BRETAGNE** ») ;

- sa branche d'activité Pays de Loire correspondant à son activité de travaux d'amélioration de l'habitat comprenant notamment la vente et/ou pose d'isolation thermique de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes solaires/photovoltaïques et aérovoltaïques, de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chaudières gaz, de chauffage, fumisterie et plomberie, d'électricité, de menuiseries extérieures/intérieures, de traitement des bois et des toitures, de systèmes de traitement de l'eau, l'air et humidité, de désinfection des surfaces par voie aérienne, en région Pays de la Loire (ci-après dénommée, la « **Branche d'Activité PAYS DE LOIRE** »).

La Branche d'Activité BRETAGNE et la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE, sont dénommées ensemble ci-après les « **Branches d'Activité** ».

Les transferts des Branches d'Activité seraient réalisés par voie de scission conformément aux articles L 236-1 et suivants du Code de Commerce.

Le présent traité de scission a pour objet de fixer les conditions et modalités des apports consentis par PELLIN ET CIE OUEST de ses Branches d'Activité au profit des sociétés CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire.

1.1.1. PRESENTATION DE PELLIN ET CIE OUEST - SOCIETE SCINDEE

1.1.1.1. La société PELLIN ET CIE OUEST a été constituée le 21 décembre 1998 pour une durée de 99 années et a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES le 8 janvier 1999, puis consécutivement au transfert de son siège social a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES le 2 décembre 2014.

1.1.1.2. La durée de la société PELLIN ET CIE OUEST expire le 7 janvier 2098.

1.1.1.3. La société PELLIN ET CIE OUEST a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- tous travaux d'amélioration de l'habitat comprenant notamment la vente et/ou la pose d'isolation thermique, de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes solaires/photovoltaïques et aérovoltaïques, de systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chaudières gaz, de chauffage, fumisterie et plomberie, d'électricité, de menuiseries extérieures et intérieures, de traitement des bois et des toitures, de systèmes de traitement de l'eau et de traitement de l'air et traitement contre l'humidité, de désinfection des surfaces par voie aérienne, et plus généralement tous travaux de restauration de tous corps d'état et toute activité ambulante se rattachant à l'objet social,
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cessation de tous procédés et brevets concernant ces activités,
- la participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher directement ou être utiles à son objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ;

- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, ou être utiles à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et/ou de nature à favoriser son extension ou son développement.

Pour réaliser cet objet, la société PELLIN ET CIE OUEST peut ainsi :

- recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, de quelque nature et importance qu'ils soient, dès lors qu'ils concourent ou peuvent concourir, facilitent ou peuvent faciliter la réalisation et le développement des activités sus énoncées ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la Société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires,
- créer, acquérir, vendre, échanger, louer ou prendre en location-gérance, prendre ou donner à bail avec ou sans promesse de vente, installer, gérer, exploiter, directement ou indirectement, tous fonds de commerce, tous établissements commerciaux et locaux quelconques, et tous objets mobiliers et matériels,
- et généralement faire toutes opérations commerciales, industrielles, financières (en compris le consentement de sûreté), civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou être utiles à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation,
- prendre, sous toutes formes, tous intérêts et participations dans toutes sociétés ou entreprises, françaises ou étrangères, ayant un objet similaire ou connexe à ceux de la Société ou de nature à développer ses propres affaires et conclure, sous toutes formes, tout partenariat susceptible de participer à la réalisation ou au développement de l'objet.

1.1.1.4. Le capital social de la société PELLIN ET CIE OUEST s'élève à 37.000 euros.

Il est divisé en 100 actions numérotées de 370 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, de même catégorie et intégralement détenues, en pleine propriété, par la société CETIH Renov (RCS NANTES 820 979 896).

1.1.1.5. Les 100 actions de la société PELLIN ET CIE OUEST correspondent à ce jour aux seuls titres émis par cette dernière, ladite société n'ayant émis à ce jour aucune obligation convertible ou de manière générale aucun titre ou valeur mobilière qui serait représentatif, à quelque moment que ce soit, d'une quotité de son capital social ou qui donnerait notamment droit, d'une façon immédiate ou différée et de quelque manière que ce soit, à l'attribution ou à la souscription d'un titre représentatif d'une quotité de son capital social.

1.1.1.6. La société PELLIN ET CIE OUEST n'a pas d'emprunt obligataire à sa charge et n'a jamais émis de parts bénéficiaires.

1.1.1.7. La société PELLIN ET CIE OUEST possède, à ce jour, 50% du capital social et des droits de vote de CETIH Renov Pays de Loire.

1.1.1.8. La société PELLIN ET CIE OUEST est propriétaire des fonds de commerce exploités dans le cadre de contrats de location-gérance, comme suit :

- LA SEGUINIÈRE (49280) – 22 rue Ampère : exploité par CETIH Renov Pays de Loire en qualité de locataire-gérant dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 8 novembre 2018, pour une durée d'une (1) année à compter du 1^{er} septembre 2018 pour se terminer le 31 août 2019, renouvelable par tacite prolongation pour des périodes d'égale durée d'année en année ;
- SAINT-BERTHEVIN (53940) – 15, rue de la Croix des Landes : exploité par CETIH Renov Pays de Loire en qualité de locataire-gérant dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 1^{er} septembre 2021, pour une durée d'une (1) année à compter du 1^{er} septembre 2021 pour se terminer le 31 août 2022, renouvelable par tacite prolongation pour des périodes d'égale durée d'année en année ;
- THORIGNE-FOUILLARD (35235) – 1 rue Antoine de Saint-Exupéry : exploité par CETIH Renov Bretagne en qualité de locataire-gérant dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 1^{er} septembre 2021, pour une durée d'une (1) année à compter du 1^{er} septembre 2021 pour se terminer le 31 août 2022, renouvelable par tacite prolongation pour des périodes d'égale durée d'année en année.

1.1.2. PRESENTATION DE CETIH RENOV BRETAGNE – SOCIETE BENEFICIAIRE 1

1.1.2.1. La société CETIH Renov Bretagne a été constituée le 22 avril 2008 pour une durée de 99 années et a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES le 5 mai 2008, puis consécutivement au transfert de son siège social au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER le 6 août 2008.

1.1.2.2. La durée de la société CETIH Renov Bretagne expire le 4 mai 2017.

1.1.2.3. La société CETIH Renov Bretagne a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- tous travaux d'amélioration de l'habitat comprenant notamment la vente et/ou la pose d'isolation thermique, de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes solaires/photovoltaïques et aérovoltaiques, de systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chaudières gaz, de chauffage, fumisterie et plomberie, d'électricité, de menuiseries extérieures et intérieures, de traitement des bois et des toitures, de systèmes de traitement de l'eau et de traitement de l'air et traitement contre l'humidité, de désinfection des surfaces par voie aérienne, et plus généralement tous travaux de restauration de tous corps d'état et toute activité ambulante se rattachant à l'objet social,
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cessation de tous procédés et brevets concernant ces activités,
- la participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher directement ou être utiles à son objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ;

- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, ou être utiles à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et/ou de nature à favoriser son extension ou son développement.

Pour réaliser cet objet, la société peut ainsi :

- recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, de quelque nature et importance qu'ils soient, dès lors qu'ils concourent ou peuvent concourir, facilitent ou peuvent faciliter la réalisation et le développement des activités sus énoncées ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la Société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires,
- créer, acquérir, vendre, échanger, louer ou prendre en location-gérance, prendre ou donner à bail avec ou sans promesse de vente, installer, gérer, exploiter, directement ou indirectement, tous fonds de commerce, tous établissements commerciaux et locaux quelconques, et tous objets mobiliers et matériels,
- et généralement faire toutes opérations commerciales, industrielles, financières (en compris le consentement de sûreté), civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou être utiles à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation,
- prendre, sous toutes formes, tous intérêts et participations dans toutes sociétés ou entreprises, françaises ou étrangères, ayant un objet similaire ou connexe à ceux de la Société ou de nature à développer ses propres affaires et conclure, sous toutes formes, tout partenariat susceptible de participer à la réalisation ou au développement de l'objet.

1.1.2.4. Le capital social de la société CETIH Renov Bretagne s'élève à la somme de 10.000 euros. Il est divisé en 100 parts sociales de 100 euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées et détenues, en pleine propriété, par la société CETIH Renov (RCS NANTES 820 979 896)

1.1.2.5. La société CETIH Renov Bretagne n'a pas d'emprunt obligataire à sa charge et n'a jamais émis de parts bénéficiaires.

1.1.2.6. La société CETIH Renov Bretagne exploite à ce jour les fonds de commerce suivants :

- Rue Antoine Lavoisier à PLABENNEC (29),
- Parc d'activités Les Tinnières à PLAINTEL (22),
- ZA du Poteau Sud - 24, rue Bourseul à SAINT-AVE (56),
- ZI Kernevez – 3, rue Paul Sabatier à QUIMPER (29000),
- THORIGNE-FOUILLARD (35235) – 1 rue Antoine de Saint-Exupéry : exploité par CETIH Renov Bretagne en qualité de locataire-gérant dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 1^{er} septembre 2021, pour une durée d'une (1) année à compter du 1^{er} septembre 2021 pour se terminer le 31 août 2022, renouvelable par tacite prolongation pour des périodes d'égale durée d'année.

1.1.2.7. Il est ici précisé que la société CETIH Renov Bretagne fera l'objet d'une transformation en société par actions simplifiée d'ici le 31 juillet 2022 au plus tard.

1.1.3. PRESENTATION DE CETIH RENOV PAYS DE LA LOIRE – SOCIETE BENEFICIAIRE 2

1.1.3.1. La société CETIH Renov Pays de Loire a été constituée le 30 mars 2006 pour une durée de 99 années et a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES le 19 avril 2006.

1.1.3.2. La durée de la société CETIH Renov Pays de Loire expire le 18 avril 2105.

1.1.3.3. La société CETIH Renov Pays de Loire a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- tous travaux d'amélioration de l'habitat comprenant notamment la vente et/ou la pose d'isolation thermique, de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes solaires/photovoltaïques et aérovoltaiques, de systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chaudières gaz, de chauffage, fumisterie et plomberie, d'électricité, de menuiseries extérieures et intérieures, de traitement des bois et des toitures, de systèmes de traitement de l'eau et de traitement de l'air et traitement contre l'humidité, de désinfection des surfaces par voie aérienne, et plus généralement tous travaux de restauration de tous corps d'état et toute activité ambulante se rattachant à l'objet social,
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cessation de tous procédés et brevets concernant ces activités,
- la participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher directement ou être utiles à son objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, ou être utiles à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et/ou de nature à favoriser son extension ou son développement.

Pour réaliser cet objet, la société peut ainsi :

- recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, de quelque nature et importance qu'ils soient, dès lors qu'ils concourent ou peuvent concourir, facilitent ou peuvent faciliter la réalisation et le développement des activités sus énoncées ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la Société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires,
- créer, acquérir, vendre, échanger, louer ou prendre en location-gérance, prendre ou donner à bail avec ou sans promesse de vente, installer, gérer, exploiter, directement ou indirectement, tous fonds de commerce, tous établissements commerciaux et locaux quelconques, et tous objets mobiliers et matériels,

- et généralement faire toutes opérations commerciales, industrielles, financières (en compris le consentement de sûreté), civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou être utiles à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation,
- prendre, sous toutes formes, tous intérêts et participations dans toutes sociétés ou entreprises, françaises ou étrangères, ayant un objet similaire ou connexe à ceux de la Société ou de nature à développer ses propres affaires et conclure, sous toutes formes, tout partenariat susceptible de participer à la réalisation ou au développement de l'objet.

1.1.3.4. Le capital social de la société CETIH Renov Pays de Loire s'élève à la somme de 30.000 euros. Il est divisé en 100 parts sociales de 300 euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement libérées réparties entre ses associés de la manière suivante :

- la société CETIH Renov, à concurrence de
Cinquante parts sociales numérotées de 1 à 50, ci 50 parts
- la société PELLIN ET CIE OUEST, à concurrence de
Cinquante parts sociales numérotées de 51 à 100, ci 50 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social.....	100 parts
-----------------------------------------------------------------------	------------------

1.1.3.5. La société CETIH Renov Pays de Loire n'a pas d'emprunt obligataire à sa charge et n'a jamais émis de parts bénéficiaires.

1.1.3.6. La société CETIH Renov Pays de Loire exploite à ce jour les fonds de commerce suivants :

- 10 C route de Royan à VARZAY (17) ;
- LA SEGUINIÈRE (49280) – 22 rue Ampère : exploité par CETIH Renov Pays de Loire en qualité de locataire-gérant dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 8 novembre 2018, pour une durée d'une (1) année à compter du 1^{er} septembre 2018 pour se terminer le 31 août 2019, renouvelable par tacite prolongation pour des périodes d'égale durée d'année en année ;
- SAINT-BERTHEVIN (53940) – 15, rue de la Croix des Landes : exploité par CETIH Renov Pays de Loire en qualité de locataire-gérant dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 1^{er} septembre 2021, pour une durée d'une (1) année à compter du 1^{er} septembre 2021 pour se terminer le 31 août 2022, renouvelable par tacite prolongation pour des périodes d'égale durée d'année en année.

1.1.4. LIENS ENTRE LA SOCIETE SCINDEE ET LES SOCIETES BENEFICIAIRES

La Société Scindée et les Sociétés Bénéficiaires sont placées sous le contrôle commun de la société CETIH Renov, société par actions simplifiée au capital de 7.753.604 euros, dont le siège social est situé rue Marco Polo – (44340) BOUGUENNAIS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 820 979 896.

La société PELLIN ET CIE OUEST ne détient aucun titre dans le capital social de CETIH Renov Bretagne.

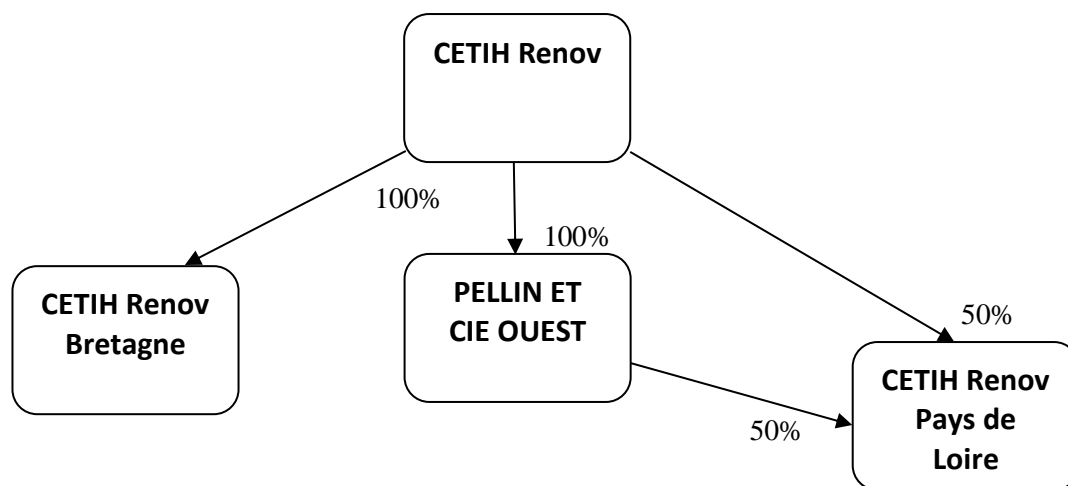
La société PELLIN ET CIE OUEST détient 50% du capital social et des droits de vote de CETIH Renov Pays de Loire.

Les sociétés CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire ne détiennent aucune action dans le capital social de la société PELLIN ET CIE OUEST.

Les sociétés PELLIN ET CIE OUEST, CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire appartiennent toutes les trois au groupe constitué par la société CETIH Renov et ses filiales (ci-après le « **Groupe CETIH Renov** »).

La société CETIH Renov, détient directement 100% du capital social de la société PELLIN ET CIE OUEST, 100% du capital social de la société CETIH Renov Bretagne et directement et indirectement 100 % du capital social de la société CETIH Renov Pays de Loire.

Le schéma de détention capitalistique de la Société Scindée et des Sociétés Bénéficiaires est à ce jour le suivant :



1.2. MOTIFS ET CARACTERISTIQUES DE LA SCISSION

1.2.1. MOTIFS ET BUTS DE LA SCISSION

Les motifs et buts qui ont incités les sociétés en présence et participantes à envisager l'opération de scission peuvent s'analyser ainsi qu'il suit : l'apport de la Branche d'Activité BRETAGNE à CETIH Renov Bretagne et l'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE à CETIH Renov Pays de Loire, s'inscrit dans le cadre d'une réorganisation de l'activité des sociétés filiales du Groupe CETIH Renov, afin d'y apporter de la cohérence dans le maillage géographique des Branches d'Activités et de permettre leur exploitation par des sociétés réparties sur des territoires distincts.

En effet, la Société Scindée possède deux (2) branches d'activité :

- la Branche d'Activité BRETAGNE,
- la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE.

Ces Branches d'Activité sont distinctes et dissociables par leur nature et par la capacité qu'a chacune d'elles de fonctionner de manière autonome.

Enfin et comme exposé au 1.2.2.10 ci-après, CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire, qui ont chacune une activité identique à celle de PELLIN ET CIE OUEST, exploitent d'ores et déjà les Branches d'Activité de PELLIN ET CIE OUEST dans le cadre de contrats de location gérance, sur les territoires respectifs au sein desquelles elles exercent elles-mêmes leurs propres activités.

Dans le cadre du développement des activités du Groupe CETIH Renov et de la promotion des marques dont la société CETIH Renov est propriétaire, et afin de parvenir à une rationalisation des territoires d'intervention des sociétés membres de son groupe et de faciliter la gestion des Branches d'Activité, la société CETIH Renov, associé unique de PELLIN ET CIE OUEST, envisage de scinder PELLIN ET CIE OUEST par apport de chacune de ses deux Branches d'Activité à deux sociétés préexistantes, CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire.

L'opération de scission envisagée permettrait ainsi une simplification et une clarification dans la gestion des activités du Groupe CETIH Renov, concourant à un renforcement de leur rentabilité respective.

Les Parties indiquent, par ailleurs :

- que les Sociétés Bénéficiaires pourront exercer les activités reçues de manière autonome sans que cela soit conditionné par des investissements ou des apports supplémentaires immédiats ;
- que les éléments apportés au titre de la scission permettent l'exercice d'une activité autonome au sein de la société qui les reçoit. Chaque Société Bénéficiaire dispose par ailleurs d'ores et déjà des moyens suffisants pour permettre l'exploitation de l'activité reçue, notamment en termes de personnel ;
- l'apport des Branches d'Activité au profit des Sociétés Bénéficiaires conduit à une réelle amélioration économique des structures composant le Groupe CETIH Renov ;
- l'opération de scission est justifiée par un motif économique ;
- l'opération de scission n'a pas un objectif patrimonial ;
- les modalités de l'opération de scission permettront l'imposition future des plus-values mises en sursis d'imposition ;

- les Parties s'engagent aux termes de la présente convention à conserver pendant un délai de trois (3) ans les titres qui seront attribués en rémunération des apports-scission.

1.2.2. CARACTERISTIQUES DE LA SCISSION

1.2.2.1. Régime juridique des scissions

De convention expresse, chacune des Parties déclare vouloir soumettre la présente opération au régime juridique des scissions conformément aux articles L. 236-1 et suivants du Code de Commerce.

1.2.2.2. Date d'effet de la scission — Rétroactivité

Les Parties sont convenues que toutes les opérations comptablement et fiscalement intervenues depuis le 1^{er} septembre 2021 et concernant les Branches d'Activité apportées, seront considérées comme ayant été effectuées, tant activement que passivement, pour le compte et au profit des Sociétés Bénéficiaires.

Dans leurs rapports, les Parties conviennent de faire rétroagir comptable et fiscalement l'opération au 1^{er} septembre 2021 (ci-après dénommée la « **Date d'Effet** »).

Ainsi, toutes les opérations actives et passives de la période intercalaire, allant du 1^{er} septembre 2021 à la date de la réalisation définitive de la scission, y compris celles qui auraient eu pour effet de modifier, voire réduire, l'actif apporté, seront reprises globalement en charge par les Sociétés Bénéficiaires dans leurs propres comptes relatifs à l'exercice en cours à cette date.

Enfin les Parties conviennent que l'opération de scission prendra juridiquement effet à sa date de réalisation.

1.2.2.3. Comptes utilisés

Les comptes de la Société Scindée et des Sociétés Bénéficiaires utilisés pour établir les conditions de l'opération, sont ceux arrêtés à la date du 31 août 2021, date de clôture du dernier exercice social de chacune des sociétés intéressées.

La Société Scindée et les Sociétés Bénéficiaires déclarent qu'elles sont imposées à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206-5 du Code général des impôts.

Les comptes de PELLIN ET CIE OUEST de l'exercice clos au 31 août 2021 figurent en **Annexe 1.2.2.3** au présent projet de scission.

La référence aux éléments actifs et passifs de PELLIN ET CIE OUEST à la date ci-dessus, en vue de l'établissement des conditions de l'opération et de la désignation des Branches d'Activité apportées faites ci-après, restera cependant sans incidence sur :

- la consistance effective de la Branche d'Activité BRETAGNE apportée par PELLIN ET CIE OUEST à CETIH Renov Bretagne, qui se trouveront dévolues à CETIH Renov Bretagne dans l'état où elles se trouveront à la date de réalisation définitive de la scission,
- la consistance effective de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée par PELLIN ET CIE OUEST à CETIH Renov Pays de Loire, qui se trouvera dévolue à CETIH Renov Pays de Loire dans l'état où elle se trouvera à la date de réalisation définitive de la scission.

1.2.2.4. Méthode d'évaluation des apports et détermination de la rémunération des apports - Comptabilisation des éléments transférés

Les Parties aux présentes ont procédé aux évaluations des apports et à leur rémunération sur la base de leur valeur nette comptable.

Conformément à la réglementation comptable en vigueur (article 741-1 et suivants du Plan Comptable Général issu du Règlement N° 2019-06 du 08 novembre 2019 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général concernant les fusions et scissions sans échanges de titres), s'agissant d'une opération de restructuration interne impliquant des sociétés sous contrôle commun sans changement de contrôle existant, les éléments d'actif et de passif sont apportés pour leur valeur nette comptable à laquelle ils figurent dans les comptes de PELLIN ET CIE OUEST au 31 août 2021.

La transcription des actifs à la valeur comptable implique, dans le cadre du régime spécial des fusions de l'article 210 A du Code général des impôts applicable aux opérations de scission sur renvoi de l'article 210 B du Code général des impôts, que les écritures dans les sociétés bénéficiaires de la scission reprennent l'éclatement entre la valeur brute, les amortissements ou les provisions, et la valeur nette comptable (BOI-IS-FUS-10-20-40-20-20181003, n°170 à 200).

Ainsi, la valeur retenue par les Parties pour la comptabilisation dans les comptes des Sociétés Bénéficiaires des éléments d'actif et passif transférés par la Société Scindée est la valeur nette comptable de ces éléments, telle qu'elle figure dans le présent projet de traité de scission.

1.2.2.5. Transmission Universelle de Patrimoine

La présente scission emportera transmission universelle du patrimoine attaché à chacune des Branches d'Activité. Il est convenu entre les Parties que, par dérogation aux dispositions de l'article L. 236-20 du Code de Commerce et conformément aux dispositions de l'article L. 236-21 du Code de Commerce, chacune des sociétés CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire sera tenue d'acquitter le passif de la Société Scindée mis à sa charge aux termes du présent acte, sans solidarité entre elles.

1.2.2.6. Dissolution de PELLIN ET CIE OUEST

Du seul fait et au jour de la date de réalisation définitive de la présente scission, PELLIN ET CIE OUEST sera dissoute de plein droit. PELLIN ET CIE OUEST faisant apport de la totalité de son patrimoine dans le cadre d'une scission, la dissolution de ladite société sera effectuée sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Enfin la dissolution de PELLIN ET CIE OUEST entraînera de plein droit la cessation des mandats de :

- la société CETIH Renov, Présidente de la Société Scindée ;
- La société KPMG SA, commissaire aux comptes titulaire de la Société Scindée.

1.2.2.7. Rémunération de l'apport des Branches d'Activités

- **S'agissant de la rémunération de l'apport de la Branche d'Activité BRETAGNE à CETIH Renov Bretagne :**

Comme indiqué au 2.1.10 ci-après, en application de l'article L 236-3 II 3° du Code de commerce en matière de scission, CETIH Renov Bretagne et PELLIN ET CIE OUEST étant détenues chacune à 100% par la même société, la société CETIH Renov, la présente opération de scission n'entraînera en conséquence aucune augmentation de capital au sein de CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1).

- **S'agissant de la rémunération de l'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE à CETIH Renov Pays de Loire :**

Comme indiqué au 2.2.11 ci-après et compte tenu du rapport d'échange arrêté au 2.2.11.1 ci-après, CETIH Renov Pays de Loire étant détenue, à parts égales, par la société CETIH Renov et par la Société Scindée, il sera attribué aux associés de la Société Scindée DIX SEPT (17) parts sociales d'une valeur nominale de 300 € émise par la société CETIH Renov Pays de Loire pour l'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE par la Société Scindée.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE et la valeur nominale des parts sociales qui seront créées par CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), au titre de l'augmentation du capital susvisée constituera une prime de scission qui sera inscrite au passif du bilan de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

Toutefois, PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) étant propriétaire de 50 parts sociales de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), si la scission se réalise, cette dernière recevra CINQUANTE (50) de ses propres parts sociales.

Ne pouvant détenir ses propres parts sociales, elle procédera alors immédiatement à une annulation desdites parts sociales par réduction de son capital social, correspondant à la valeur nominale desdites propres parts sociales qui lui ont été transférées et qui se trouveront de ce fait annulées. En conséquence, l'engagement de conservation visé à l'article 1.2.2.10 ci-après portera sur les parts sociales nouvelles qui seront attribuées à CETIH Renov.

La différence entre la valeur nominale des parts sociales ainsi annulées et leur valeur d'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE sera imputée sur les réserves disponibles de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), y compris la prime de scission, dans les conditions visées au 2.2.11.3 ci-après.

1.2.2.8. Commissaire à la Scission

Par décisions des associés de CETIH Renov Pays de Loire et de l'associé unique des sociétés PELLIN ET CIE OUEST et CETIH Renov Bretagne en date du 27 juin 2022, la Société Scindée et les Sociétés Bénéficiaires ont d'une part écarté l'intervention d'un commissaire à la scission, conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce et d'autre part désigné le Cabinet GUILLET BOUJU ASSOCIES en qualité de commissaire aux apports au titre de la présente scission.

1.2.2.9. Comité Social et Economique

Les Parties rappellent que ni la Société Scindée, ni les Sociétés Bénéficiaires, ne sont dotées d'un Comité Social et Economique, l'effectif salarié minimum requis pour la mise en place d'un Comité Social et Economique n'étant atteint dans aucune des sociétés parties à la scission.

En conséquence, les dispositions relatives à l'information et consultation du Comité Social et Economique ne sont pas applicables à la présente opération de scission.

1.2.2.10. Exploitation des fonds de commerce appartenant à la Société Scindée dans le cadre de locations-gérences – Incidence sur l'application du régime fiscal de faveur de l'article 210 A du Code général des impôts – Agrément

Les Parties rappellent que les fonds de commerce appartenant à la Société Scindée sont à ce jour exploités dans le cadre de contrats de location-gérance, comme suit :

- LA SEGUINIÈRE (49280) – 22 rue Ampère : exploité par CETIH Renov Pays de Loire en qualité de locataire-gérant dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 8 novembre 2018, pour une durée d'une (1) année à compter du 1^{er} septembre 2018 pour se terminer le 31 août 2019, renouvelable par tacite prolongation pour des périodes d'égale durée d'année en année ;
- SAINT-BERTHEVIN (53940) – 15, rue de la Croix des Landes : exploité par CETIH Renov Pays de Loire en qualité de locataire-gérant dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 1^{er} septembre 2021, pour une durée d'une (1) année à compter du 1^{er} septembre 2021 pour se terminer le 31 août 2022, renouvelable par tacite prolongation pour des périodes d'égale durée d'année en année ;
- THORIGNE-FOUILLARD (35235) – 1 rue Antoine de Saint-Exupéry : exploité par CETIH Renov Bretagne en qualité de locataire-gérant dans le cadre d'un contrat de location-gérance conclu le 1^{er} septembre 2021, pour une durée d'une (1) année à compter du 1^{er} septembre 2021 pour se terminer le 31 août 2022, renouvelable par tacite prolongation pour des périodes d'égale durée d'année en année.

Les Parties rappellent que lorsque l'opération d'apport des éléments d'actif et de passif d'une activité donnée en location gérance porte sur des éléments d'actifs isolés, elle s'apparente à une opération patrimoniale de la société apporteuse devenue bailleur de fonds de commerce. Le personnel affecté à l'exploitation donnée en location-gérance n'étant, en général pas transféré dès lors qu'il est déjà employé par la société bénéficiaire de l'apport (BOI-IS-FUS-20-20181003, n°270).

Les Parties rappellent également que l'apport des éléments incorporels et corporels d'un fonds de commerce donné en location-gérance à la société locataire-gérante n'est susceptible de bénéficier du régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code général des impôts que selon la procédure d'agrément prévue au 3 de l'article B du même Code général des impôts (BOI-IS-FUS-20-20181003, n°280).

Toutefois, dans la situation où le contrat de location-gérance serait conclu pendant la période de rétroactivité, il sera considéré, en matière d'impôt sur les sociétés, que seule la date d'effet convenue entre les parties dans le traité d'apport, pourra être retenu pour apprécier le caractère complet et autonome de la branche (BOI-IS-FUS-20-20181003, n°290).

En conséquence de ce qui précède et le 19 avril 2022, les Parties à la présente scission ont adressé au Chef du Service juridique de la fiscalité (Bureau des agréments et rescrits, AGR), Direction générale des Finances publiques, du Ministère de l'action et des comptes publics, une demande d'agrément aux fins de placer la présente opération de scission sous le régime fiscal de l'article 210 A du Code général des impôts, pour l'ensemble des fonds de commerce objets des Branches d'Activités de la Société Scindée, y compris ceux faisant l'objet d'une exploitation dans le cadre des contrats de location-gérance depuis le 1^{er} septembre 2021.

Les Parties décident alors de placer la présente opération de scission sous le régime fiscal de l'article 210 A du Code général des impôts, étant précisé toutefois que, conformément aux stipulations de l'Article 2.3.1.3 ci-après, la réalisation définitive de l'opération de scission ne pourra intervenir que sous réserve de la parfaite réalisation des conditions suspensives stipulées au présent projet de scission en ce compris, notamment, la condition suspensive relative à l'obtention de l'agrément fiscal de faveur.

CECI EXPOSE, LES SOUSSIGNEES, ES QUALITES, ARRETENT, AINSI QU'IL SUIT, LE PROJET DE TRAITE DE SCISSION FAISANT L'OBJET DES PRESENTES.

*
* *

2. CONVENTION DE SCISSION

2.1. APPORT DE LA BRANCHE D'ACTIVITE BRETAGNE A CETIH RENOV BRETAGNE

PELLIN ET CIE OUEST, apporte, sous les conditions ordinaires et de droit et sous les conditions ci-après exprimées notamment celles prévues au 2.3 ci-après, à CETIH Renov Bretagne, ce qui est accepté par celle-ci sous les mêmes conditions, l'ensemble des éléments d'actifs (biens, droits valeurs et obligations) et de passifs décrits ci-après composant la Branche d'Activité BRETAGNE reprise, sans exception ni réserve et ce compris les éléments d'actifs et de passifs résultant d'opérations effectuées depuis la date choisie pour établir les conditions de l'opération jusqu'à la date de réalisation définitive de l'opération de scission, avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2021.

Sans que les énonciations qui vont suivre, en cas d'imprécisions, omissions ou autres causes, puissent empêcher la transmission et la remise à CETIH Renov Bretagne des biens et droits non désignés ou insuffisamment désignés, Monsieur François GUERIN, agissant en qualité de représentant permanent de la société CETIH Renov, elle-même agissant en qualité de Président de PELLIN ET CIE OUEST déclare que l'apport à titre de scission de la Branche d'Activité BRETAGNE de PELLIN ET CIE OUEST est composé des éléments décrits ci-dessous, dans leur état au 1^{er} septembre 2021, date à partir de laquelle les résultats des opérations actives et passives de toute nature accomplies par PELLIN ET CIE OUEST pour la gestion et l'exploitation de sa Branche d'Activité BRETAGNE seront réputés faits pour le compte de CETIH Renov Bretagne, étant précisé que lesdits apports ci-après énumérés concernent exclusivement la totalité de la Branche d'Activité BRETAGNE, à l'exclusion des biens et droits attachés à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée à CETIH Renov Pays de Loire par PELLIN ET CIE OUEST.

2.1.1. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF APORTE

2.1.1.1. ACTIF IMMOBILISE

➤ Immobilisations incorporelles :

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Capital souscrit non appelé	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais d'établissement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais de R&D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Concessions, brevets	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fonds commercial	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autres immobilisation incorporelles	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Avances et acomptes/immobilisations incorporelles	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Le fonds commercial dont PELLIN ET CIE OUEST est propriétaire à THORIGNE-FOUILLARD (35235) – 1 rue Antoine de Saint-Exupéry comprenant :

- a) la clientèle, l'achalandage, et le droit de se dire successeur de la société PELLIN ET CIE OUEST en ce qui concerne la Branche d'Activité BRETAGNE apportée ;
- b) les archives techniques et commerciales, les pièces de comptabilité, les registres et en général, tous documents quelconques appartenant à PELLIN ET CIE OUEST et se rapportant à la Branche d'Activité BRETAGNE apportée ;
- c) le bénéfice et la charge du contrat de bail commercial consenti à PELLIN ET CIE OUEST visé au 2.1.6 ;
- d) le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions, accords, autorisations, licences et engagements conclus ou pris par PELLIN ET CIE OUEST avec des tiers ou avec le personnel et notamment ceux décrits en **Annexe 2.1.1.1 d)** jusqu'à la date de réalisation définitive de la scission et attachés à la Branche d'Activité BRETAGNE apportée.

Compte-tenu du contrat de location-gérance portant sur le fonds de commerce situé à THORIGNE-FOUILLARD (35235) – 1 rue Antoine de Saint-Exupéry, et d'ores et déjà exploité par CETIH Renov Bretagne dans le cadre du contrat de location-gérance conclu au 1^{er} septembre 2021, la valeur du fonds commercial ressort dans les comptes clos au 31 août 2021 en conséquence à zéro (0,00) euro.

➤ Immobilisations corporelles :

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Terrains	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Constructions	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Installations techniques, matériel et outillage industriels	34.018,00 €	21.467,00 €	12.551,00 €
Autres immobilisations corporelles	113.284,00 €	75.541,00 €	37.742,00 €
Immobilisations corporelles en cours	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Avances et acomptes	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	147.302,00 €	97.008,00 €	50.294,00 €

➤ Immobilisations financières

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Participations	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Créances rattachées aux participations	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autres titres immobilisés	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prêts	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autres immobilisations financières	11.933,00 €	0,00 €	11.933,00 €
TOTAL	11.933,00 €	0,00 €	11.933,00 €

2.1.1.2. ACTIF CIRCULANT

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Matières premières, approvisionnement	11.163,00 €	0,00 €	11.163,00 €
En cours production biens	3.359,00 €	0,00 €	3.359,00 €
En cours production services	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Produits intermédiaires et finis	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Marchandises	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Avances et acomptes sur commandes	2.704,00 €	0,00 €	2.704,00 €
Clients et comptes rattachés	157.897,00 €	26 307,00€	131.590,00 €
Autres créances	35.876,00 €	0,00 €	35.876,00 €
Valeurs mobilières de placement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Disponibilités	112.756,00 €	0,00 €	112.756,00 €
Charges constatées d'avance	24.366,00 €	0,00 €	24.366,00 €
TOTAL ACTIF CIRCULANT	348.121,00 €	26 307,00 €	321.814,00 €

2.1.1.3. TOTAL DES ELEMENTS D'ACTIF APPORTES

- Immobilisations incorporelles	0,00 €
- Immobilisations corporelles.....	50.294,00 €
- Immobilisations financières	11.933,00 €
- Actif circulant	321.814,00 €
TOTAL	384.042,00 €

D'une manière générale, l'apport à titre de scission par PELLIN ET CIE OUEST à CETIH Renov Bretagne comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessus désignés, ceux qui en sont la représentation à ce jour, comme aussi au jour de la réalisation définitive de l'apport à titre de scission, sans aucune exception ni réserve.

2.1.2. PRISE EN CHARGE DES ELEMENTS DE PASSIF

Comme conséquence de l'apport de la Branche d'Activité BRETAGNE, CETIH Renov Bretagne prendra en charge les éléments de passif composant la Branche d'Activité BRETAGNE qui existeront au jour de la réalisation de la scission ainsi que les frais et charges liés à l'opération, sans aucune exception ni réserve, étant précisé que leur montant au 31 août 2021 est ci-après indiqué.

Ainsi, tout élément de passif complémentaire apparu relatif à la Branche d'Activité BRETAGNE au cours de la période comprise entre la Date d'Effet, et la date de réalisation définitive de la scission et ainsi que, plus généralement, tout élément de passif non connu ou non prévisible, à ce jour, qui viendrait à apparaître ultérieurement, sera pris en charge par CETIH Renov Bretagne.

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

Sous réserve des justifications prévues à l'alinéa qui précède, les éléments de passif composant la Branche d'Activité BRETAGNE au 31 août 2021 ressortent à :

ELEMENTS DE PASSIF	
Provisions pour risques	16.840,00 €
Provisions pour charges	0,00 €
Emprunts obligataires convertibles	0,00 €
Autres emprunts obligataires	0,00 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86,00 €
Emprunts et dettes financières diverses	35.484,00 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	18.043,00 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	109.424,00 €
Dettes fiscales et sociales	51.187,00 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00 €
Autres dettes	6.814,00 €
Comptes de régularisation du passif	0,00 €
TOTAL	237.878,00

Monsieur François GUERIN, agissant en qualité de représentant permanent de la société CETIH Renov, elle-même agissant en qualité de Président de PELLIN ET CIE OUEST, certifie :

- que le chiffre total ci-dessus mentionné des éléments de passif de la Branche d'Activité BRETAGNE au 31 août 2021 (soit la somme de 237.878,00 euros) et le détail de ces éléments de passif, sont exacts et sincères,
- qu'à l'exception de ce qui figure ci-après au paragraphe « engagements hors bilan », il n'existait, concernant la Branche d'Activité BRETAGNE, à la date du 31 août 2021, aucun élément de passif non comptabilisé ou engagement hors bilan,
- plus spécialement, que PELLIN ET CIE OUEST est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraites relatifs à la Branche d'Activité BRETAGNE,
- et que toutes les déclarations requises par les lois et règlements en vigueur relatifs à la Branche d'Activité BRETAGNE ont été faites régulièrement en temps utile.

2.1.3. ACTIF NET APORTE

Les éléments d'actifs sont évalués, au 31 août 2021, à	384.042,00 €
Les éléments de passif pris en charge, au 31 août 2021, s'élèvent à	237.878,00 €
TOTAL ACTIF NET 31.12.2021	146.164,00 €

2.1.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN

CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) reprendra l'ensemble des engagements hors bilan qui auraient pu être donnés par PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) relatifs à la Branche d'Activité BRETAGNE. En contrepartie, CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) sera subrogée dans tous les droits et actions pouvant résulter des engagements reçus par PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) au titre de la Branche d'Activité BRETAGNE.

A ce titre, les engagements hors bilan de PELLIN ET CIE OUEST au titre de la Branche d'Activité BRETAGNE sont les suivants :

Engagements hors bilan donnés	
Cautions, garanties et avals	NEANT
Nantissements, gages, hypothèques	NEANT
Engagements liés aux instruments conditionnels	NEANT
Engagements sur dettes financières	NEANT
Effets escomptés non échus	NEANT
Engagements financiers sur intérêts futurs	NEANT
Engagements sur contrats de crédit-bail et locations longue durée	NEANT
Engagements sur droit individuel à la formation	NEANT
Engagements sur indemnités de départ en retraite	17.163,00 €
Engagements sur médailles du travail	NEANT
Subventions reçues	NEANT
Abandon de compte courant reçu et subordonné à un retour à meilleur fortune	NEANT

Engagements hors bilan reçus	
Cautions, garanties et avals	NEANT
Engagements financiers	NEANT
Subventions à recevoir	NEANT
Abandon de compte courant accordé et subordonné à un retour à meilleur fortune	NEANT
Engagements réciproques	
	NEANT

Ainsi, le montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées (ci-après, les engagements « **IDR** ») s'élève à 17.163,00 euros. Ces engagements IDR n'ont pas été provisionnés et seule une évaluation de ces engagements dans l'annexe des comptes a été effectuée.

2.1.5. ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce et les éléments constituant la Branche d'Activité BRETAGNE, et notamment le fonds de commerce situé à THORIGNE-FOUILLARD (35235) – 1 rue Antoine de Saint-Exupéry, appartient à PELLIN ET CIE OUEST pour les avoir créés.

2.1.6. ENONCIATION DU BAIL

Le bail portant sur les locaux situés à THORIGNE-FOUILLARD (35235) – 1 rue Antoine de Saint-Exupéry figure à l'**Annexe 2.1.6.**

En application des dispositions de l'article L. 145-16 du Code de commerce, en cas de scission de sociétés réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société désignée par le contrat de scission est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En conséquence, la substitution prévue à l'article L. 145-16 du Code de commerce étant d'ordre public, la transmission du bail commercial sus-énoncé au profit de CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) se réalisera de plein droit le jour de la réalisation définitive de l'opération de scission, sans aucune formalité et quelles que soient les clauses contraires ou restrictives desdits baux.

Il en résulte que le bailleur ne pourra se prévaloir de l'inobservation des formalités prévues par l'article 1690 du Code civil qui ne sont pas requises dans le cadre d'une opération de scission seul un droit d'opposition étant ouvert aux créanciers des sociétés participant à l'opération de scission. En outre, le bailleur ne pourra se prévaloir de clauses restrictives du bail imposant des formalités particulières pour une cession de bail, comme d'une clause prévoyant que l'autorisation de sous-louer serait caduque en cas de cession du bail ou de la clause limitative au droit de cession faisant obligation au preneur de communiquer au bailleur le traité de scission.

2.1.7. DROITS DE PROPRIETE INTELLECTUELLE ET INDUSTRIELLE - MARQUES

2.1.7.1. La Société Scindée est signataire, aux côtés notamment de CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) des contrats de licence de marques suivant (ci-après désignés ensemble les « **Contrats de Licence de Marques** ») :

- Contrat de licence de la marque « NEOVIVO » ;
- Contrat de licence de la marque « KOOV ».

Aux termes des Contrats de Licence de Marques, la société CETIH Renov en qualité de concédant a concédé, notamment à la Société Scindée et à CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1), une licence non exclusive d'exploitation des marques « NEOVIVO » et « KOOV », dûment protégée et enregistrée.

La Société Scindée est donc régulièrement bénéficiaire des marques NEOVIVO et KOOV qui sont utilisées dans l'exploitation des fonds de commerce objets du contrat de location-gérance.

Toutefois, CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) ayant également conclu lesdits Contrat de Licence de Marques NEOVIVO et KOOV aux mêmes conditions, il ne sera en conséquence pas procédé à leur transfert dans le cadre de la Scission.

En conséquence et après réalisation de la scission, il sera procédé à la conclusion d'un avenant aux Contrats de Licence de Marques, aux fins de prendre en compte la dissolution de la Société Scindée.

2.1.7.2. En tout état de cause, PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) apporte à CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1), dans le cadre de la présente opération de scission, l'ensemble des droits de propriété intellectuelle et industrielle (notamment, sans que cette liste ne soit limitative, noms commerciaux, enseignes, signes distinctifs, dessins, modèles, logos, noms de domaine, sites internet, comptes de réseaux sociaux, logiciels, etc.) dont elle est titulaire et se rattachant à la Branche d'Activité BRETAGNE (ci-après, les « **Droits de PI BRETAGNE** »), en ce compris, l'intégralité des éléments qui composent un site internet, à savoir sans que cette liste soit exhaustive :

- les composants logiciels y compris scripts et styles utilisés et ses applicatifs,
- l'arborescence, l'ergonomie, les modes de navigation et les principes d'interactivité,
- les ressources intégrées, à savoir les sources iconographiques, les œuvres graphiques, les éléments visuels, les œuvres littéraires, les éléments textuels, les créations, les éléments sonores, et de manière générale, tous éléments fixes, animés, visibles, audibles lors de l'affichage du site internet,
- l'intégralité des fonctionnalités du site,
- les chartes et réalisations graphiques,
- tous les droits d'auteur exploités dans le cadre du site internet : droit de reproduction, droit de représentation, droit d'adaptation, droit de traduction, y compris ces droits que les tiers, salariés et/ou indépendants pourraient détenir sur le site internet et les éléments qui le composent,
- les supports physiques (CD ROMS, DVD, DVD ROM) sur lesquels sont fixés les éléments du site internet, avec un accès au code objet et au code source,
- les éléments logiciels et de la programmation,

- l'ensemble de la documentation relative au site ainsi que les marques, licences en France et à l'international.

2.1.8. PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

En application des dispositions de l'article L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les communes peuvent délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les aliénations à titre onéreux de fonds de commerce ou de baux commerciaux sont soumises à un droit de préemption.

Le droit de préemption de la commune n'est pas applicable lorsque le transfert du fonds de commerce et/ou du bail commercial résulte d'une scission, ces opérations s'analysant comme des échanges de droits sociaux avec transmission universelle du patrimoine de la société scindée.

2.1.9. OPERATIONS DE LA PERIODE INTERCALAIRE

Il est précisé que l'associé unique de PELLIN ET CIE OUEST a décidé que, pendant la période intercalaire comprise entre la Date d'Effet et la date de réalisation définitive de la présente scission, il ne procédera à aucune distribution de dividendes ou de réserves.

En conséquence, l'actif net apporté par PELLIN ET CIE OUEST à CETIH Renov Bretagne au titre de la Branche d'Activité BRETAGNE n'a pas lieu d'être minoré à ce titre.

Il est précisé par ailleurs que PELLIN ET CIE OUEST n'envisage pas de distribution de dividendes d'ici la date de réalisation de la scission.

En outre, PELLIN ET CIE OUEST n'a pas réalisé et n'envisage pas de réaliser d'augmentation de capital.

2.1.10. REMUNERATION DE L'APPORT DE LA BRANCHE D'ACTIVITE BRETAGNE

Il est ici rappelé qu'en application de l'article L 236-3 II 3° du Code de commerce en matière de scission, il n'est pas procédé à l'échange de titres de la société bénéficiaire de la scission contre des actions de la société qui disparaît, lorsque ces actions sont détenues par une société qui détient la totalité des parts ou actions de la société bénéficiaire et de la société qui disparaît.

CETIH Renov Bretagne et PELLIN ET CIE OUEST étant détenues chacune à 100% par la même société, la société CETIH Renov, la présente opération de scission n'entraînera en conséquence aucune augmentation de capital au sein de CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1).

En outre et compte tenu du Règlement ANC n°2014-03 modifié par le règlement ANC N°2019-06 du 8 novembre 2019 homologué par arrêté du 26 décembre 2019 et publié au JO du 30 décembre 2019 dans sa partie relative à la comptabilisation et à l'évaluation des opérations de fusions et scissions sans échange de titres (articles 746-1 et 746-2 du PCG issus du Règlement ANC n°2014-03), il est ici rappelé que :

- (i) pour les scissions sans échange de titres du fait de la détention par une même entité de la totalité des titres de l'entité bénéficiaire des apports et de l'entité qui disparaît, l'entité absorbante inscrit la contrepartie des apports en report à nouveau ;

- (ii) en conséquence d'une scission sans échange de titres, dans les comptes de l'entité détentrice des titres de l'entité scindée, la valeur des titres et les éventuelles dépréciations de l'entité qui disparaît sont réparties, entre les titres des entités bénéficiaires des apports au prorata de la valeur réelle des apports transmis à chacune des entités bénéficiaires. La quote-part de valeur comptable brute des titres de la société qui disparaît est répartie uniformément sur la valeur unitaire des titres des entités bénéficiaires des apports.

L'intégralité des parts de CETIH Renov BRETAGNE ainsi que des titres de PELLIN ET CIE OUEST étant détenus par la société CETIH Renov, il ne sera donc procédé, en application de l'article L 236-3 II 3° du Code de commerce, à la création d'aucun titre nouveau à titre d'augmentation du capital de la société CETIH Renov BRETAGNE et la scission ne donnera pas lieu à la constatation d'une prime de scission.

L'estimation totale des biens et droits apportés par PELLIN ET CIE OUEST au titre de la Branche d'Activité BRETAGNE s'élève à la somme de 384.042 €. Le passif pris en charge par CETIH Renov BRETAGNE au titre de la Branche d'Activité BRETAGNE s'élève à la somme de 237.878 €. Balance faite, la valeur nette des biens et droits apportés au titre de l'apport de la Branche d'Activité BRETAGNE ressort à la somme de 146.164 €.

En conséquence de ce qui précède :

- (i) CETIH Renov BRETAGNE inscrira en contrepartie de l'apport par la société PELLIN ET CIE OUEST de la Branche d'Activité BRETAGNE la somme de 146.164,00 euros en report à nouveau ;
- (ii) la valeur brute et les éventuelles dépréciations de titres de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) seront ajoutées à la valeur brute et aux éventuelles dépréciations des parts sociales de CETIH Renov BRETAGNE (Société Bénéficiaire 1), bénéficiaire de l'apport de la Branche d'Activité BRETAGNE. La quote-part de valeur comptable brute des titres de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée), soit la somme de 1.099.813,00 euros, sera répartie uniformément sur la valeur unitaire des parts sociales de CETIH Renov BRETAGNE (Société Bénéficiaire 1), étant précisé qu'au 31 août 2021, la valeur brute des titres de CETIH Renov BRETAGNE (Société Bénéficiaire 1) ressort dans les comptes de la société CETIH Renov, à 3.426.938,00 euros.

2.2. APPORT DE LA BRANCHE D'ACTIVITE PAYS DE LOIRE A CETIH RENOV PAYS DE LOIRE

PELLIN ET CIE OUEST, apporte, sous les conditions ordinaires et de droit et sous les conditions ci-après exprimées notamment celles prévues au 2.3 ci-après, à CETIH Renov Pays de Loire, ce qui est accepté par celle-ci sous les mêmes conditions, l'ensemble des éléments d'actifs (biens, droits valeurs et obligations) et de passifs décrits ci-après composant la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE reprise, sans exception ni réserve et ce compris les éléments d'actifs et de passifs résultant d'opérations effectuées depuis la date choisie pour établir les conditions de l'opération jusqu'à la date de réalisation définitive de l'opération de scission, avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2021.

Sans que les énonciations qui vont suivre, en cas d'imprécisions, omissions ou autres causes, puissent empêcher la transmission et la remise à CETIH Renov Pays de Loire des biens et droits non désignés ou insuffisamment désignés, Monsieur François GUERIN, agissant en qualité de représentant permanent de la société CETIH Renov, elle-même agissant en qualité de Président de PELLIN ET CIE OUEST déclare que l'apport à titre de scission de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE de PELLIN ET CIE OUEST est composé des éléments décrits ci-dessous, dans leur état au 1^{er} septembre 2021, date à partir de laquelle les résultats des opérations actives et passives de toute nature accomplies par PELLIN ET CIE OUEST pour la gestion et l'exploitation de sa Branche d'Activité PAYS DE LOIRE seront réputés faits pour le compte de CETIH Renov Pays de Loire, étant précisé que lesdits apports ci-après énumérés concernent exclusivement la totalité de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE, à l'exclusion des biens et droits attachés à la Branche d'Activité BRETAGNE apportée à CETIH Renov Bretagne par PELLIN ET CIE OUEST.

2.2.1. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF APPORTE

2.2.1.1. ACTIF IMMOBILISE

➤ Immobilisations incorporelles :

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Capital souscrit non appelé	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais d'établissement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais de R&D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Concessions, brevets	255,00 €	255,00 €	0,00 €
Fonds commercial	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autres immobilisation incorporelles	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Avances et acomptes/immobilisations incorporelles	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Les fonds commerciaux dont PELLIN ET CIE OUEST est propriétaire à LA SEGUINIÈRE (49280) – 22 rue Ampère et SAINT-BERTHEVIN (53940) – 15, rue de la Croix des Landes, comprenant pour chacun :

- a) la clientèle, l'achalandage, et le droit de se dire successeur de la société PELLIN ET CIE OUEST en ce qui concerne la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée ;
- b) les archives techniques et commerciales, les pièces de comptabilité, les registres et en général, tous documents quelconques appartenant à PELLIN ET CIE OUEST et se rapportant à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée ;

- c) le bénéfice et la charge des contrats de baux consentis à PELLIN ET CIE OUEST énoncés au 2.2.6 ci-après ;
- d) le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions, accords, autorisations, licences et engagements conclus ou pris par PELLIN ET CIE OUEST avec des tiers ou avec le personnel et notamment ceux décrits en Annexe 2.2.1.1 d) jusqu'à la date de réalisation définitive de la scission et attachés à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée.

Compte-tenu des contrats de location-gérance portant sur les fonds de commerce situés à LA SEGUINIÈRE (49280) – 22 rue Ampère et SAINT-BERTHEVIN (53940) – 15, rue de la Croix des Landes, et d'ores et déjà exploités par CETIH Renov Pays de Loire dans le cadre de contrats de location-gérance conclus les 8 novembre 2018 et 1^{er} septembre 2021, la valeur desdits fonds de commerce ressort dans les comptes clos au 31 août 2021 en conséquence à zéro (0,00) euro.

➤ Immobilisations corporelles :

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Terrains	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Constructions	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Installations techniques, matériel et outillage industriels	53.632,00 €	44.144,00 €	9.488,00 €
Autres immobilisations corporelles	126.768,00 €	103.892,00 €	22.876,00 €
Immobilisations corporelles en cours	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Avances et acomptes	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	180.400,00 €	148.036,00 €	32.364,00 €

➤ Immobilisations financières

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Participations	10.501,00 €	0,00 €	10.501,00 €
Créances rattachées aux participations	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autres titres immobilisés	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prêts	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Autres immobilisations financières	10.057,00 €	0,00 €	10.057,00 €
TOTAL	20.558,00 €	0,00 €	20.558,00 €

2.2.1.2. ACTIF CIRCULANT

	Valeur brute	Amortissements Provisions	Valeur nette
Matières premières, approvisionnement	17.773,00 €	0,00 €	17.773,00 €
En cours production biens	5.753,00 €	0,00 €	5.753,00 €
En cours production services	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Produits intermédiaires et finis	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Marchandises	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Avances et acomptes sur commandes	954,00 €	0,00 €	954,00 €
Clients et comptes rattachés	134.200,00 €	1.667,00 €	132.533,00 €
Autres créances	162.759,00 €	0,00 €	162.759
Valeurs mobilières de placement	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Disponibilités	105.851,00 €	0,00 €	105.851,00 €
Charges constatées d'avance	21.317,00 €	0,00 €	21.317,00 €
TOTAL ACTIF CIRCULANT	448.607,00 €	1.667,00 €	446.940,00 €

2.2.1.3. TOTAL DES ELEMENTS D'ACTIF APPORTES

- Immobilisations incorporelles	0,00 €
- Immobilisations corporelles	32.364,00 €
- Immobilisations financières	20.558,00 €
- Actif circulant	446.940,00 €

TOTAL **499.862,00 €**

D'une manière générale, l'apport à titre de scission par PELLIN ET CIE OUEST à CETIH Renov Pays de Loire comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessus désignés, ceux qui en sont la représentation à ce jour, comme aussi au jour de la réalisation définitive de l'apport à titre de scission, sans aucune exception ni réserve.

2.2.2. PRISE EN CHARGE DES ELEMENTS DE PASSIF

Comme conséquence de l'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE, CETIH Renov Pays de Loire prendra en charge les éléments de passif composant la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE qui existeront au jour de la réalisation de la scission ainsi que les frais et charges liés à l'opération, sans aucune exception ni réserve, étant précisé que leur montant au 31 août 2021 est ci-après indiqué.

Ainsi, tout élément de passif complémentaire apparu relatif à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE au cours de la période comprise entre la Date d'Effet, et la date de réalisation définitive de la scission et ainsi que, plus généralement, tout élément de passif non connu ou non prévisible, à ce jour, qui viendrait à apparaître ultérieurement, sera pris en charge par CETIH Renov Pays de Loire.

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

Sous réserve des justifications prévues à l'alinéa qui précède, les éléments de passif composant la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE au 31 août 2021 ressortent à :

ELEMENTS DE PASSIF	
Provisions pour risques	26.130,00 €
Provisions pour charges	0,00 €
Emprunts obligataires convertibles	0,00 €
Autres emprunts obligataires	0,00 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	81,00 €
Emprunts et dettes financières diverses	26.768,00 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	21.793,00 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	116.708,00 €
Dettes fiscales et sociales	45.045,00 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00 €
Autres dettes	7.054,00 €
Comptes de régularisation du passif	0,00 €
TOTAL	243.580,00 €

Monsieur François GUERIN, agissant en qualité de représentant permanent de la société CETIH Renov, elle-même agissant en qualité de Président de PELLIN ET CIE OUEST, certifie :

- que le chiffre total ci-dessus mentionné des éléments de passif de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE au 31 août 2021 (soit la somme de 243.580,00 euros) et le détail de ces éléments de passif, sont exacts et sincères,
- qu'à l'exception de ce qui figure ci-après au paragraphe « engagements hors bilan », il n'existait, concernant la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE, à la date du 31 août 2021, aucun élément de passif non comptabilisé ou engagement hors bilan,
- plus spécialement, que PELLIN ET CIE OUEST est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraites relatifs à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE,

- et que toutes les déclarations requises par les lois et règlements en vigueur relatifs à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE ont été faites régulièrement en temps utile.

2.2.3. ACTIF NET APORTE

Les éléments d'actifs sont évalués, au 31 août 2021, à	499.862,00 €
Les éléments de passif pris en charge, au 31 août 2021, s'élèvent à	243.580,00 €
TOTAL ACTIF NET 31.12.2021	256.282,00 €

2.2.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN

CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) reprendra l'ensemble des engagements hors bilan qui auraient pu être donnés par PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) relatifs à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE. En contrepartie, CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) sera subrogée dans tous les droits et actions pouvant résulter des engagements reçus par PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) au titre de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE.

A ce titre, les engagements hors bilan de PELLIN ET CIE OUEST au titre de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE sont les suivants :

Engagements hors bilan donnés	
Cautions, garanties et avals	NEANT
Nantissements, gages, hypothèques	NEANT
Engagements liés aux instruments conditionnels	NEANT
Engagements sur dettes financières	NEANT
Effets escomptés non échus	NEANT
Engagements financiers sur intérêts futurs	NEANT
Engagements sur contrats de crédit-bail et locations longue durée	NEANT
Engagements sur droit individuel à la formation	NEANT
Engagements sur indemnités de départ en retraite	24.726,00 €
Engagements sur médailles du travail	NEANT
Subventions reçues	NEANT
Abandon de compte courant reçu et subordonné à un retour à meilleur fortune	NEANT
Engagements hors bilan reçus	
Cautions, garanties et avals	NEANT
Engagements financiers	NEANT
Subventions à recevoir	NEANT
Abandon de compte courant accordé et subordonné à un retour à meilleur fortune	NEANT
Engagements réciproques	
	NEANT

Ainsi, le montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées (ci-après, les engagements « IDR ») s'élève à 24.726,00 euros. Ces engagements IDR n'ont pas été provisionnés et seule une évaluation de ces engagements dans l'annexe des comptes a été effectuée.

2.2.5. ORIGINE DE PROPRIETE

Les fonds de commerce listés ci-après et les éléments constituant la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE appartiennent à PELLIN ET CIE OUEST pour les avoir créés :

- LA SEGUINIÈRE (49280) – 22 rue Ampère ;
- SAINT-BERTHEVIN (53940) – 15, rue de la Croix des Landes.

2.2.6. ENONCIATION DES BAUX

Le bail portant sur les locaux situés à SAINT-BERTHEVIN (53940) – 15, rue de la Croix des Landes, figure à l'Annexe 2.2.6.

En application des dispositions de l'article L. 145-16 du Code de commerce, en cas de scission de sociétés réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société désignée par le contrat de scission est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En conséquence, la substitution prévue à l'article L. 145-16 du Code de commerce étant d'ordre public, la transmission des baux commerciaux sus-énoncés au profit de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) se réalisera de plein droit le jour de la réalisation définitive de l'opération de scission, sans aucune formalité et quelles que soient les clauses contraires ou restrictives desdits baux.

Il en résulte que les bailleurs ne pourront se prévaloir de l'inobservation des formalités prévues par l'article 1690 du Code civil qui ne sont pas requises dans le cadre d'une opération de scission, seul un droit d'opposition étant ouvert aux créanciers des sociétés participant à l'opération de scission. En outre, les bailleurs ne pourront se prévaloir de clauses restrictives du bail imposant des formalités particulières pour une cession de bail, comme d'une clause prévoyant que l'autorisation de sous-louer serait caduque en cas de cession du bail ou de la clause limitative au droit de cession faisant obligation au preneur de communiquer au bailleur le traité de scission.

Enfin, les Parties précisent ici qu'il n'y aura pas lieu à substitution au profit de la société CETIH Renov Pays de Loire s'agissant du bail portant sur les locaux situés à LA SEGUINIÈRE (49280) – 22 rue Ampère, cette dernière étant d'ores et déjà titulaire du droit au bail portant sur lesdits locaux en qualité de preneur.

2.2.7. DROITS DE PROPRIETE INTELLECTUELLE ET INDUSTRIELLE – MARQUES – LOGICIELS

2.2.7.1. CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) est également signataire des Contrats de Licence de Marques aux côtés de la Société Scindée, aux mêmes conditions.

CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) ayant également conclu lesdits Contrat de Licence de Marques NEOVIVO et KOOV, il ne sera en conséquence pas procédé à leur transfert dans le cadre de la Scission.

En conséquence et comme d'ores et déjà indiqué au 2.1.7 ci-avant, après réalisation de la scission il sera procédé à la conclusion d'un avenant aux Contrats de Licence de Marques, aux fins de prendre en compte la dissolution de la Société Scindée.

2.2.7.2. PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) est propriétaire des logiciels figurant en Annexe 2.2.7.2.

2.2.7.3. En tout état de cause, PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) apporte à CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), dans le cadre de la présente opération de scission, l'ensemble des droits de propriété intellectuelle et industrielle (notamment, sans que cette liste ne soit limitative, noms commerciaux, enseignes, signes distinctifs, dessins, modèles, logos, noms de domaine, sites internet, comptes de réseaux sociaux, logiciels, etc.) dont elle est titulaire et se rattachant à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE (ci-après, les « **Droits de PI PAYS DE LOIRE** »), en ce compris, l'intégralité des éléments qui composent un site internet, à savoir sans que cette liste soit exhaustive :

- les composants logiciels y compris scripts et styles utilisés et ses applicatifs,
- l'arborescence, l'ergonomie, les modes de navigation et les principes d'interactivité,
- les ressources intégrées, à savoir les sources iconographiques, les œuvres graphiques, les éléments visuels, les œuvres littéraires, les éléments textuels, les créations, les éléments sonores, et de manière générale, tous éléments fixes, animés, visibles, audibles lors de l'affichage du site internet,
- l'intégralité des fonctionnalités du site,
- les chartes et réalisations graphiques,
- tous les droits d'auteur exploités dans le cadre du site internet : droit de reproduction, droit de représentation, droit d'adaptation, droit de traduction, y compris ces droits que les tiers, salariés et/ou indépendants pourraient détenir sur le site internet et les éléments qui le composent,
- les supports physiques (CD ROMS, DVD, DVD ROM) sur lesquels sont fixés les éléments du site internet, avec un accès au code objet et au code source,
- les éléments logiciels et de la programmation,
- l'ensemble de la documentation relative au site ainsi que les marques, licences en France et à l'international.

2.2.8. PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

En application des dispositions de l'article L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les communes peuvent délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les aliénations à titre onéreux de fonds de commerce ou de baux commerciaux sont soumises à un droit de préemption.

Le droit de préemption de la commune n'est pas applicable lorsque le transfert du fonds de commerce et/ou du bail commercial résulte d'une scission, ces opérations s'analysant comme des échanges de droits sociaux avec transmission universelle du patrimoine de la société scindée.

2.2.9. OPERATIONS DE LA PERIODE INTERCALAIRE

Il est précisé que l'associé unique de PELLIN ET CIE OUEST a décidé que, pendant la période intercalaire comprise entre la Date d'Effet et la date de réalisation définitive de la présente scission, il ne procédera à aucune distribution de dividendes ou de réserves.

En conséquence, l'actif net apporté par PELLIN ET CIE OUEST à CETIH Renov Pays de Loire au titre de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE n'a pas lieu d'être minoré à ce titre.

Il est précisé par ailleurs que PELLIN ET CIE OUEST n'envisage pas de distribution de dividendes d'ici la date de réalisation de la scission.

En outre, PELLIN ET CIE OUEST n'a pas réalisé et n'envisage pas de réaliser d'augmentation de capital.

2.2.10. OPERATIONS RECIPROQUES

Il est ici rappelé qu'au 31 août 2021, la Société Scindée détenait un compte courant d'associé au sein de CETIH Renov Pays de Loire, d'un montant de 126.214,46 euros en principal, pour un montant d'intérêts y afférents de 2.128,14 euros.

Lors de la réalisation de la scission et conformément aux dispositions de l'article 752-2 du Plan Comptable Général (issu du Règlement N° 2019-06 du 08 novembre 2019 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général concernant les fusions et scissions sans échanges de titres) les créances et dettes réciproques ainsi que les produits et charges réciproques seront éliminés en totalité. Les incidences fiscales des opérations réciproques continueront cependant à être comptabilisées. Les effets à recevoir et les effets à payer s'élimineront réciproquement.

En conséquence, la réalisation de la scission entraînera la disparition de la créance de compte-courant d'associé à profit de la Société Scindée, et corrélativement la dette existant au sein de CETIH Renov Pays de Loire.

2.2.11. REMUNERATION DE L'APPORT DE LA BRANCHE D'ACTIVITE PAYS DE LOIRE

2.2.11.1. Détermination du rapport d'échange

Sur la base des méthodes d'évaluation retenues au présent traité de scission et de la valeur de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée par la Société Scindée et de la valeur des titres de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) :

- S'agissant de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée, la valeur retenue est la valeur nette comptable des biens et droits apportés, soit 256.282,00 euros ;
- S'agissant de la Société Bénéficiaire 2, la valeur retenue est la valeur réelle des titres de ladite société figurant dans les comptes de la société CETIH Renov et de la Société Scindée, soit sur la base de 100 parts sociales composant son capital social, un montant total retenu pour 1.444.000,00 euros, soit un montant de 14.440,00 euros par part sociale de CETIH Renov Pays de Loire.

En conséquence, pour les besoins de la rémunération de l'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE, le rapport d'échange est fixé comme suit :

$$256.282,00 \text{ €} / 14.440,00 \text{ €} = 17,7480609, \text{ arrondi à } 17.$$

Il s'en suit que l'apport de la Branche d'Activités PAYS DE LOIRE est consenti et accepté moyennant l'attribution aux associés de la Société Scindée de DIX-SEPT (17) parts sociales d'une valeur nominale de 300 € émises par la société CETIH Renov Pays de Loire en contre-partie de la valeur nette comptable des biens et droits apportés au titre de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE par la Société Scindée,

de telle sorte que les porteurs d'actions de la Société Scindée auront les mêmes droits et les mêmes obligations que les porteurs de parts de CETIH Renov Pays de Loire (Société Scindée 2).

Les associés de la Société Bénéficiaire 2 feront leur affaire personnelle des rompus au titre du rapport d'échange et du nombre de parts sociales à créer visés ci-avant.

2.2.11.2. Augmentation de capital de CETIH Renov Pays de Loire

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les associés de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) recevront en rémunération de l'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE à CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), DIX-SEPT (17) parts sociales de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), de trois cents (300) euros chacune de valeur nominale, à créer par CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) qui augmentera ainsi son capital d'un montant de CINQ MILLE CENT (5.100,00) euros.

En conséquence, CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) procédera à une augmentation de son capital social d'un montant de CINQ MILLE CENT (5.100,00) euros, pour le porter de TRENTE MILLE (30.000) euros à TRENTE CINQ MILLE CENT (35.100,00) euros, par création de DIX-SEPT (17) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de trois cents (300) euros.

Chacune des DIX-SEPT (17) parts sociales nouvelles sera directement attribuée à CETIH Renov, associée unique de la Société Scindée.

Ces DIX-SEPT (17) parts sociales nouvelles (n° 101 à n° 117) porteront quant à elles jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} septembre 2021.

A compter de cette date, elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt en sorte que toutes les actions de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

2.2.11.3. Prime de scission – Réduction de capital

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE (soit 256.282,00 euros) et la valeur nominale des parts sociales qui seront créées par CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), au titre de l'augmentation du capital susvisée (soit 5.100 euros), égale en conséquence à DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLE CENT QUATRE VINGT DEUX (251.182,00) euros, constituera une prime de scission qui sera inscrite au passif du bilan de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

Il est précisé qu'il sera proposé à l'assemblée générale des associés de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) appelée à statuer sur la scission d'autoriser le Gérant de ladite société à :

- imputer sur la prime de scission l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la scission, ainsi que toutes sommes nécessaires à la reprise des engagements de la Société Scindée par la Société Bénéficiaire 2 des apports ;

- imputer le cas échéant sur la prime de scission la différence entre la valeur nominale des parts sociales de la Société Bénéficiaire 2 qui seront annulées par elle, et leur valeur d'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE ;
- prélever sur la prime de scission la somme nécessaire pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après réalisation de la scission ;
- prélever sur la prime de scission tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés.

Toutefois, PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) est propriétaire de 50 parts sociales de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), de sorte que si la scission se réalise, cette dernière recevra CINQUANTE (50) de ses propres parts sociales.

Ne pouvant détenir ses propres parts sociales, elle procèdera immédiatement à une annulation desdites parts sociales par réduction de son capital social d'un montant de QUINZE MILLE (15) euros, correspondant à la valeur nominale desdites propres parts sociales qui lui ont été transférées et qui se trouveront de ce fait annulées.

La différence entre la valeur nominale des parts sociales ainsi annulées et leur valeur d'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE sera imputée sur les réserves disponibles de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), y compris la prime de scission, dans les conditions visées ci-avant.

2.3. CONDITIONS GENERALES DE LA SCISSION

2.3.1. TRANSFERT DE PROPRIETE — ENTREE EN JOUISSANCE

2.3.1.1. Généralités

Les Sociétés Bénéficiaires seront propriétaires et prendront possession des biens et droits apportés à chacune d'elles à compter de la date de réalisation définitive de la scission par suite de l'accomplissement des conditions suspensives visées à l'article 2.3.1.3 ci-après.

Jusqu'audit jour, la Société Scindée continuera à gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs sociaux relatifs aux Branches d'Activité apportées. Elle s'interdit à compter de ce jour, sans l'accord préalable des Société Bénéficiaires, d'accomplir aucun acte de disposition relatif aux biens apportés et de signer aucun accord, traité ou engagement quelconque les concernant, sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, de consentir aucune sûreté sur les biens apportés ou de contracter aucun emprunt sous quelque forme que ce soit

De convention expresse, il est stipulé que tous les actifs, passifs, biens et droits de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée), non désignés ou insuffisamment désignés au 1 et 2.2, seront apportés, s'ils se rattachent à la Branche d'Activité BRETAGNE à CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et s'ils se rattachent à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE à CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2).

2.3.1.2. Rétroactivité fiscale et comptable

De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations actives et passives réalisées entre la Date d'Effet et jusqu'à la date de réalisation définitive de la scission, concernant les Branches d'Activité et les biens apportés, seront considérées de plein droit comme l'ayant été tant activement que passivement pour le compte et au profit et risque de chacune des Sociétés Bénéficiaires. Le résultat net desdites opérations bénéficiera aux Sociétés Bénéficiaires ou restera à leur charge depuis cette date.

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 la Date d'Effet 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.

A ce titre, Monsieur François GUERIN, agissant en qualité de représentant permanent de la société CETIH Renov, elle-même agissant en qualité de Président de PELLIN ET CIE OUEST, déclare qu'entre le 1^{er} septembre 2021 et ce jour et à l'exception des contrats de location-gérance conclus en date du 1^{er} septembre 2021 et visés au 1.2.2.10 ci-avant, il n'a été effectué aucune opération affectant les biens et droits de chacune des Branches d'Activité apportées, à l'exception de celles relevant de la gestion courante.

2.3.1.3. Conditions suspensives - Réalisation de la scission

Le présent projet de scission de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) au profit de CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) ne deviendra d'autre part définitif qu'à compter du jour où la dernière des conditions suspensives suivantes aura été réalisée :

- a) obtention de l'agrément fiscal permettant de placer la présente opération de scission sous le régime fiscal de l'article 210 A du Code général des impôts ;
- b) obtention auprès des banquiers seniors de la société CETIH Développement (RCS NANTES 802 099 655), société contrôlant la société CETIH Renov et les filiales de cette dernière au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, des waivers bancaires autorisant la présente opération de scission ;
- c) approbation par l'associé unique de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) de la présente opération de scission et de ses modalités ;
- d) approbation par l'associé unique de CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) de l'opération d'apport de la Branche d'Activité BRETAGNE et de ses modalités ;
- e) approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) de l'opération d'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE, de ses modalités et de l'augmentation de capital puis de l'annulation de parts sociales revenant à CETIH Renov Pays de Loire par réduction de capital en résultant.

Si le 31 août 2022 au plus tard l'une quelconque des conditions suspensives ci-avant n'était pas réalisée, et sauf prolongation décidée d'un commun accord entre les Parties, la présente opération de scission sera caduque de plein droit. Les Parties seront alors déliées de tout engagement au titre du présent projet de scission et aucune indemnité ou remboursement ne sera due de part ou d'autre.

2.3.2. CHARGES ET CONDITIONS DES APPORTS

Sous réserve des autres dispositions des présentes, les présents apports sont faits sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière ainsi que sous celles décrites ci-après, que les Parties s'engagent à accomplir et à exécuter.

2.3.2.1. En ce qui concerne les Sociétés Bénéficiaires

- a) Chaque Société Bénéficiaire prendra les biens et droits apportés dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation définitive telle que définie à l'article 2.3.1.3 ci-dessus, sans pouvoir demander aucune indemnité ou exercer aucun recours contre la Société Scindée ou son associé unique, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour changement dans la composition de ces biens, insolvabilité des débiteurs, usure ou mauvais état du matériel, erreur dans la désignation ou la contenance, quelle que soit la différence.

Dans le cas où il se révélerait une différence, en plus ou en moins, entre les passifs pris en charge et les sommes réclamées par les tiers et reconnues exigibles, chaque Société Bénéficiaire sera tenue d'acquitter tout excédent de passif et bénéficiera de toute réduction desdits passifs, sans recours ou revendication possible de part et d'autre.

- b) Chaque Société Bénéficiaire sera substituée purement et simplement avec effet au 1^{er} septembre 2021 dans les charges et obligations inhérentes aux biens et droits apportés. En conséquence, chaque Société Bénéficiaire supportera à compter de cette date tous impôts, contributions, taxes, primes, cotisations telles que les primes et cotisations d'assurance, et tous abonnements, etc., ainsi que toutes les charges quelconques ordinaires ou extraordinaires qui grèvent ou pourront grever les biens et les droits apportés ou sont inhérents à leur propriété ou leur exploitation, y compris celles qui seraient exigibles et dues ou qui pourraient devenir dues à compter de la réalisation de la présente scission.
- c) Chaque Société Bénéficiaire fera également son affaire personnelle au lieu et place de la Société Scindée, sans recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit, de l'exécution ou de la résiliation à ses frais, risques et périls de tous accords, traités, contrats, marchés, protocoles, conventions conclus avec la clientèle, les fournisseurs, les créanciers, le personnel et généralement les tiers, polices d'assurances ou autres engagements quelconques qui auront pu être souscrits par la Société Scindée antérieurement à la date de réalisation de la scission, Une liste des principaux contrats transmis dans le cadre de la présente scission, par branche d'activité, figure en **Annexe 2.3.2.1 c)**.
- d) Chaque Société Bénéficiaire reprendra, conformément aux dispositions de l'article L, 1224-1 du Code du Travail, le personnel affecté aux Branches d'Activité apportées dont une liste figure en **Annexe 2.3.2.1 d)**, et poursuivra les contrats de travail avec tous les engagements en résultant. Ainsi chaque Société Bénéficiaire sera, par le seul fait de la réalisation de la scission, subrogée purement et simplement dans le bénéfice et la charge des stipulations des contrats de travail des salariés transférés. CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH

Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) se substitueront aux obligations de la Société Scindée.

- e) Chaque Société Bénéficiaire accomplira toutes les formalités qui seraient nécessaires à l'effet de régulariser la transmission à son profit des biens et droits apportés et de rendre cette transmission opposable aux tiers.
- f) Chaque Société Bénéficiaire sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances apportées.
- g) Chaque Société Bénéficiaire se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant l'exploitation de la Branche d'Activité apportée et fera son affaire personnelle de toute autorisation qui pourrait être nécessaire, le tout à ses risques et périls.
- h) Chaque Société Bénéficiaire fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, et sans aucun recours contre la Société Scindée ou son associé unique de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances relatives à la Branche d'Activité qui lui aura été apportée.
- i) Chaque Société Bénéficiaire sera intégralement subrogée dans les droits de la Société Scindée pour intenter ou suivre toutes actions judiciaires, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues à la suite de ces décisions, relatives aux Branches d'Activité apportées. A cet égard, CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) seront intégralement substituées à la Société Scindée et viendront, le cas échéant, aux droits et obligations de cette dernière dans les litiges, procédures judiciaires ou autres et dans toutes les actions juridiques ou contentieuses de toute nature, tant en demande qu'en défense. Une liste indicative de ces litiges en cours par Branches d'Activités auxquels ils se rattachent figure en **Annexe 2.3.2.1 i)**.
- j) Les Sociétés Bénéficiaires de la scission ne seront tenues que de la partie du passif de la Société Scindée mise à leur charge respective et sans solidarité entre elles. Les créanciers de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée), CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) dont la créance est antérieure à la publicité donnée au projet de scission pourront faire opposition dans le délai de trente (30) jours à compter de la dernière publication de ce projet. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de scission.

2.3.2.2. En ce qui concerne la Société Scindée

- a) PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) s'interdit jusqu'à la date de réalisation de la scission si ce n'est avec l'agrément écrit des sociétés CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) de disposer des biens transmis ou de signer tout accord, traité ou engagement quelconque afférent aux Branches d'Activité et sortant du cadre de la gestion courante de ces Branches d'Activité, en particulier de contracter un quelconque emprunt sous quelque forme que ce soit.

- b) PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) déclare se désister purement et simplement de tous privilèges et de toutes actions résolutoires pouvant lui profiter sur les biens apportés, spécialement sur les éléments du fonds de commerce. En conséquence, elle renonce expressément à ce que toutes inscriptions soient prises à son profit, en tous greffes ou autres bureaux, toute dispense et décharge étant données à cet effet.
- c) Le représentant de la Société Scindée, ès qualités, s'engage, au cas où la transmission de certains contrats ou certains biens serait subordonnée à accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, à solliciter préalablement à la réalisation de l'apport les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à chacune des Sociétés Bénéficiaires.

Dans l'hypothèse où la Société Scindée n'obtiendrait pas le consentement d'un ou plusieurs cocontractants, la Société Scindée en informera les Sociétés Bénéficiaires avant la date de réalisation de la présente scission.

Le représentant de la Société Scindée, ès qualités, s'engage en outre, s'il y a lieu, à effectuer préalablement à la réalisation de la scission toutes notifications.

Si le titulaire d'un droit d'agrément ou de préemption exerçait son droit, à l'occasion de l'apport, celui-ci ne serait pas remis en cause et les Sociétés Bénéficiaires auraient droit au prix, quelle que soit la différence en plus ou en moins entre ce prix et l'évaluation donnée au bien non agrégé ou ainsi préempté dans l'opération d'apport.

- d) PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) fera ses meilleurs efforts pour que, dans la mesure du possible, les autorisations de toute nature et notamment administratives, octroyées par les autorités compétentes dans le cadre de l'exploitation des Branches d'Activité apportées soient transférées à CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) selon le cas. La liste des avenants de transfert figure en Annexe 2.3.2.2 d) (i). La liste des autorisations non transférées figure en Annexe 2.3.2.2 d) (ii). La liste des contrats non transférés figure en Annexe 2.3.2.2 d) (iii).
- e) Le représentant de la Société Scindée, ès qualités, oblige celle-ci à fournir aux sociétés CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) tous renseignements dont ces dernières pourraient avoir besoin, à leur donner toutes signatures et à leur apporter tous concours utiles pour leur assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

Il s'oblige notamment, et oblige la société qu'il représente, à première réquisition des Sociétés Bénéficiaires de la scission, à faire établir tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

- f) PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) s'oblige à remettre et à livrer aux sociétés CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), lors de la réalisation définitive de la scission, tous les biens et droits ci-dessus apportés ainsi que tous livres et documents de toute nature s'y rapportant.

2.4. DECLARATIONS GENERALES

Monsieur François GUERIN, agissant en qualité de représentant permanent de la société CETIH Renov, elle-même agissant en qualité de Président de PELLIN ET CIE OUEST, déclare pour ce qui concerne PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) :

- qu'elle est propriétaire de la Branche d'Activité BRETAGNE et de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportées aux termes des présentes,
- qu'elle n'est pas soumise à une procédure collective et qu'elle ne fait pas l'objet procédure de sauvegarde, d'alerte ou d'un règlement amiable, - qu'elle n'a contracté aucune interdiction de commerce, sous quelque forme que ce soit, ni aucune clause de non-concurrence vis-à-vis de quiconque lui interdisant de réaliser la scission visée au présent traité.

Il déclare en outre pour ce qui concerne les biens apportés :

- que les divers éléments corporels ou incorporels compris dans les apports sont libres de toute inscription, de tout privilège de vendeur, nantissement, warrant, gage ou sûreté quelconque, à l'exception des inscriptions portant sur des contrats de crédit-bail mobilier indiquées sur l'état des inscriptions de privilèges et nantissements figurant en **Annexe 2.4** ;
- que généralement, tous les biens apportés sont et seront de libre disposition entre les mains de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) sous réserve de l'accomplissement des formalités nécessaires pour la régularité de leur mutation

2.5. REGIME FISCAL DE L'OPERATION DE SCISSION

2.5.1. DECLARATIONS GENERALES

2.5.1.1. Scission

PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée), CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) relèvent toutes trois du statut fiscal des sociétés de capitaux.

L'opération faisant l'objet des présentes emportera 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-O A du Code Général des Impôts et de l'article 301 D de l'annexe II du Code Général des Impôts.

2.5.1.2. Rétroactivité fiscale

Conformément à l'article 1.2.2.2 de l'Exposé préliminaire de la présente convention de scission, l'opération prendra effet 1^{er} septembre 2021, date d'ouverture de l'exercice en cours des sociétés PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée), CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2).

Les Parties reconnaissent expressément que cette rétroactivité emporte un plein effet fiscal, dont elles s'engagent à accepter toutes les conséquences. Les résultats bénéficiaires ou déficitaires, générés depuis le 1^{er} septembre 2021 par l'exploitation de chacune des Branches d'Activité apportées par PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée), seront englobés dans les résultats imposables de la Société Bénéficiaire concernée. Les comptes afférents à cette période seront remis à chacune des Sociétés Bénéficiaires dès réalisation de l'opération de scission.

En application de ce qui précède, chaque Société Bénéficiaire prend l'engagement de souscrire sa déclaration de résultats et de liquider l'impôt, au titre de l'exercice en cours, tant en raison de sa propre activité que de celle exercée par la Branche d'Activité apportée par PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) depuis le 1^{er} septembre 2021.

2.5.1.3. Engagements déclaratifs généraux

Les représentants des Sociétés Scindée et Bénéficiaires 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 de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de la présente opération de scission dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

2.5.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

2.5.2.1. Impôt sur les sociétés

Après avoir rappelé que la Société Scindée et les Sociétés Bénéficiaires sont des sociétés de droit français toutes soumises à l'impôt sur les sociétés, les soussignés, ès qualités, déclarent 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, sous réserve de l'obtention de l'agrément fiscal dans les conditions visées aux articles 210 B 3° et 1649 nonies du Code général des impôts.

Les Parties déclarent que :

- PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) comporte deux branches complètes et autonomes d'activité, la Branche d'Activité BRETAGNE et la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE,
- chacune des Sociétés Bénéficiaires recevra une branche complète et autonome d'activité.

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 clos au 31 août 2021, 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 PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) 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 PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée).

En conséquence, les représentants de chacune des sociétés CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) et CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) engagent expressément chacune d'entre elles au titre des biens et droits transférés dans le cadre de la scission de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) à respecter les prescriptions légales prévues aux articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts, et en particulier :

- reprendre, le cas échéant, à son passif les provisions dont l'imposition a été différée chez PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la scission, notamment s'agissant des provisions réglementées, et le cas échéant, la réserve spéciale où PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10%, de 15 %, de 18%, de 19% ou de 25% ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du I de l'article 39 ;
- se substituer à PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- 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 des dispositions de l'article 210 A-6 du Code Général des Impôts, d'après la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) ;
- réintégrer dans ses bénéfices imposables, selon les modalités prévues à l'article 210 A-3-d du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de la scission sur les biens amortissables, la cession d'un bien amortissable entraînant toutefois l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente au bien cédé qui n'a pas encore été réintégrée ; en contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport-scission ;
- inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée). A défaut, elle devra comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée).

En outre et sous réserve de l'obtention de l'agrément fiscal dans les conditions visées aux articles 210 B 3° et 1649 nonies du Code général des impôts, la société CETIH Renov, en sa qualité d'associé unique des sociétés PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) et CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1), et d'associé de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), intervenant aux présentes, s'engage d'ores et déjà à conserver les titres émis par les Sociétés Bénéficiaires en rémunération des apports 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.

Conformément à l'article 38-7 bis du Code général des impôts, le profit ou la perte résultant de la cession des titres de CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1), et d'associé de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) sera déterminé par rapport à la valeur que les droits sociaux de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) remis à l'échange avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la société CETIH Renov.

La société CETIH Renov s'engage à souscrire l'état de suivi des plus-values en sursis d'imposition prévu à l'article 54 septies du Code Général des Impôts.

Les Parties rappellent que l'apport de la Branche d'Activité BRETAGNE au profit de CETIH Renov Bretagne (Société Bénéficiaire 1) est réalisée sans échange de titres conformément aux dispositions de l'article L 236-3 II 3°.

La valeur fiscale des titres de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) reçus en contrepartie de l'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE sera égale à la valeur fiscale de la quote-part de titres de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) par le rapport existant à la date de l'opération de scission entre la valeur réelle des titres de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) reçue dans le cadre de cette opération et la valeur réelle de la quote-part des titres de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) correspondant à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE.

En outre, les Sociétés Scindée et Bénéficiaires, chacune pour ce qui la concerne, s'engagent expressément :

- à déposer une déclaration de cessation d'activité auprès du centre des impôts de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) dans un délai de 30 jours à compter de la cessation d'activité (correspondant à la date de la première publication de la scission dans un journal d'annonces légales) ;
- à joindre à leurs déclarations l'état de suivi des plus-values en sursis d'imposition prévu à l'article 54 septies du Code Général des Impôts, en particulier la Société Scindée devra souscrire, en même temps que sa dernière déclaration de résultat à déposer dans les 60 jours de la cessation d'entreprise, l'état de suivi des plus-values en sursis d'imposition prévu à l'article 54 septies I du Code Général des Impôts ; chaque Société Bénéficiaire devra également joindre les états de suivi des plus-values en sursis d'imposition à sa déclaration de résultat au titre de l'exercice de la scission ;
- en ce qui concerne chaque Société Bénéficiaire, à tenir le registre spécial des plus-values prévu par l'article 54 septies du Code Général des Impôts susvisé ;
- en ce qui concerne chaque Société Bénéficiaire, à produire un état indiquant la situation de propriété, au cours de l'exercice, des titres représentatifs des apports que l'associé unique de la Société Scindée s'est engagé 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.

2.5.2.2. Opérations antérieures

Chaque Société Bénéficiaire déclare se substituer à tous les engagements qu'aurait pu prendre la Société Scindée à l'occasion d'opérations de fusion ou d'apports partiels d'actifs soumises aux dispositions des articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts et qui se rapporteraient à des éléments transmis au titre de la présente scission.

2.5.2.3. Taxe sur la valeur ajoutée

2.5.2.3.1. Dispense générale de TVA

Dans la mesure où la scission envisagée dans le présent acte emporte transmission d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, où les Parties sont toutes assujetties et redevables de la TVA et que chaque Société Bénéficiaire poursuivra l'exploitation de l'universalité de la Branche d'Activité transmise par la Société Scindée, les Parties conviennent que la

scission envisagée sera dispensée de TVA en application des dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts et des dispositions de la doctrine administrative BOI-TVA-CHAMP-IO-10-50-10 du 3 janvier 2018.

Chaque Société Bénéficiaire s'engage à soumettre à la TVA les cessions ultérieures des actifs transmis dans le cadre de la présente scission et à procéder, le cas échéant, aux régularisations de TVA qui auraient été exigées de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) si la scission n'était pas intervenue. Chaque Société Bénéficiaire sera réputée continuer la personne de la Société Scindée notamment à raison des régularisations qui auraient été exigibles si la Société Scindée avait continué à exploiter l'universalité.

Les Parties déclareront, sur leurs formulaires de déclaration de TVA souscrits au titre de la période au cours de laquelle la scission est réalisée, le montant total hors taxe des actifs transmis dans le cadre de la présente scission.

2.5.2.3.2. Remboursement du crédit de TVA non imputable

Chaque Société Bénéficiaire sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée).

En conséquence, cette dernière transférera purement et simplement à chaque Société Bénéficiaire les crédits de TVA ainsi que les droits y afférant dont elle dispose au jour de la réalisation définitive de la scission.

Chaque Société Bénéficiaire devra être en mesure :

- d'établir l'existence de l'opération par tous documents tels que notamment la copie de la déclaration de dissolution remise au greffe du tribunal,
- de fournir toutes les justifications comptables de la réalité des droits à déduction qui lui ont été transférés.

2.5.2.3.3. Déclaration de la cessation d'activité

Chaque Société Bénéficiaire s'engage, dans les 30 jours de la cessation d'entreprise de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée), 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.

2.5.2.4. Droits d'enregistrement

Les Parties déclarent que la présente scission entre dans le champ d'application du régime spécial prévu aux articles 816-1 et 817 du Code Général des Impôts, dès lors que les sociétés concernées sont des sociétés de capitaux soumises à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, la présente scission sera enregistrée gratuitement.

2.5.2.5. Autres impôts et taxes

En tant que de besoin, chaque Société Bénéficiaire se substituera de plein droit à PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) concernant les autres taxes liées aux éléments apportés qui n'auraient pas fait l'objet d'une mention expresse dans le présent traité, notamment concernant les impôts et taxes suivants :

- participation des employeurs à l'effort de construction participation des employeurs à la formation professionnelle continue ;
- taxe d'apprentissage ;
- contribution sociale de solidarité ;
- contribution économique territoriale ;
- taxe sur les véhicules de société.

2.5.2.6. Maintien des régimes fiscaux de faveur antérieurs

Chaque Société Bénéficiaire reprendra le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal relatifs aux biens apportés dans le cadre du présent traité de scission qui auraient pu être antérieurement souscrits par PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur notamment en matière de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires.

2.6. FRAIS ET DROITS

Chacune des Parties fera son affaire des frais et honoraires engagés par elle et des taxes et droits lui incombant au titre des présentes.

2.7. 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 respectivement élection de domicile en leur siège social respectif.

2.8. FORMALITES - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux représentants légaux de chacune des Parties à l'effet de compléter et rectifier s'il y a lieu, la nomenclature de tous les éléments d'actif apportés et de passif pris en charge et signer tous actes permettant l'accomplissement des formalités d'opposabilité aux tiers,

Le présent projet de scission sera publié conformément à la loi.

De manière générale, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes en vue d'effectuer les dépôts et publications prévus par la loi, ainsi que toutes les formalités requises par le présent acte.

2.9. DECLARATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité de la rémunération des apports effectués.

2.10. ANNEXES – LISTE DES ANNEXES

L'Exposé préalable et chacune des annexes jointes et listées ci-après, font partie du présent projet de scission :

- **Annexe 1.2.2.3** – Comptes clos le 31 août 2021 de PELLIN ET CIE OUEST
- **Annexe 2.1.1.1 d)** – Contrats, traités, conventions, accords, autorisations, licences et engagements conclus ou pris par PELLIN ET CIE OUEST avec des tiers ou avec le personnel relatifs à la Branche d'Activité BRETAGNE
- **Annexe 2.1.6** – Bail portant sur les locaux situés à THORIGNE-FOUILLARD (35235) – 1 rue Antoine de Saint-Exupéry
- **Annexe 2.2.1.1 d)** – Contrats, traités, conventions, accords, autorisations, licences et engagements conclus ou pris par PELLIN ET CIE OUEST avec des tiers ou avec le personnel relatifs à la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE
- **Annexe 2.2.6** – Bail portant sur les locaux situés à SAINT-BERTHEVIN (53940) – 15, rue de la Croix des Landes
- **Annexe 2.2.7.2** – Brevets
- **Annexe 2.3.2.1 c)** – liste des principaux contrats transmis
- **Annexe 2.3.2.1 d)** – liste du personnel affecté aux Branches d'Activité apportées
- **Annexe 2.3.2.1 i)** – liste indicative des litiges en cours par Branches d'Activités
- **Annexe 2.3.2.2 d) (i)** – liste des avenants de transfert
- **Annexe 2.3.2.2 d) (ii)** – liste des autorisations non transférées
- **Annexe 2.3.2.2 d) (iii)** – liste des contrats non transférés
- **Annexe 2.4** – Etat des privilèges et nantissements

2.11. SIGNATURE ELECTRONIQUE DU PROJET DE TRAITE DE SCISSION

2.11.1. En application de l'article 1375 du code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du même code, et que le procédé permet à chaque signataire de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

2.11.2. En accord entre les Parties, le présent projet de traité de scission est signé grâce à la plateforme DocuSign (i) permettant la remise d'un exemplaire numérique de l'acte à chacun des Parties et (ii) garantissant que le projet de traité de scission est établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et que la signature électronique utilisée consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

2.11.3. Les présentes feront foi de l'écriture et de la signature des Parties.

Les Parties déclarant expressément (i) accepter la signature du projet de traité de scission par l'intermédiaire du système de signature électronique DocuSign et (ii) se dispenser de la remise d'un quelconque original.

*
* *

Date de signature : le
Signé électroniquement.

Parties :	Signatures :
<p>Pour la société PELLIN ET CIE OUEST Pour la société CETIH Renov Pour la société CETIH Pour la société CETIH Développement Monsieur François GUERIN</p>	<p>DocuSigned by: <i>François Guerin</i> 47B627B0E7814FE...</p>
<p>Pour la société CETIH Renov Bretagne Monsieur Johann ALLOUET</p>	<p>DocuSigned by: <i>ALLOUET Johann</i> 7BC7F232B9944DF...</p>
<p>Pour la société CETIH Renov Pays de Loire Monsieur Baptiste GADONNA</p>	<p>DocuSigned by: <i>Baptiste Gadonna</i> 8330DBA5E1CA4AF...</p>