

SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 JANVIER 2017

***Projet d'intégration par TUP
de la SCI FAURIEL***

Nombre de Membres Elus :	100
Nombre de Membre Elus en exercice :	100
Quorum :	51
Nombre de Membres Elus présents :	73

Membres élus présents :

Mesdames Myriam BENCHARAA, Bénédicte BETTANT CURAN, Nathalie BOBIN, Corinne BOGART, Anne-Claire BONNET, Bérangère CHARBONNIER, Jocelyne CORNEC, DE MOURGUES Florence, Marie-Claude DESBENOIT, Marie-Claude FOUCRE, Evelyne GALERA, Edith GALLAND, Patricia GROS MICOL, Claire-Lise JUVIGNARD, Sylvie KERGONOU, Sylvie MADAMOUR, Véronique MADELRIEUX, Laurence MICHEL, Jocelyne PANSERAT, Anne-Sophie PANSERI, Céline PARAVY-ATLAN, Marta PARDO-BADIER, Céline PELESZEZAK, Nathalie PRADINES, Isabelle QUENOUILLERE, Denise ROMESTANT, Sophie SOURY, Sandrine SURGET, Elisabeth THION, Héléne VILLARD.

Messieurs David BALDINI, Olivier BLANC, Max-Paul CHAPELLE, François CHARDINY, Jacques COIRO, Philippe COLLOT, Christophe CROZIER, Marc DEGRANGE, Guy DELORME, Jean-François FARENC, Nicolas FARRER, Olivier FINAZ, Frédéric FOSSI, Eric GARCIN, Alain GRANDOUILLER, Philippe GUERAND, Emmanuel IMBERTON, Frédéric JACQUIN, Jean-Michel JOLY, Francis KESSOUS, Pierre LARDON, Fabrice LENOIR, Daniel LOCTIN, Jean-Louis MAIER, Philippe MALAVAL, Christophe MARGUIN, François MEON, Christian MISSIRIAN, Jacques MORIZE, Henri PAIN, Patrick PARAT, Luc PELEN, Gérard PELISSON, Philippe POBE, Claude POLIDORI, Régis POLY, Yves POMMIER, Thierry RAEVEL, Gilles RENAUD, Jean-Jacques REY, Claude RISAC, Philippe VALENTIN, Daniel VILLAREALE.

Le Président Emmanuel IMBERTON laisse la parole à Nicolas BONNET qui présente le dossier.

1. Présentation de la SCI « ESC Fauriel »

La SCI « ESC FAURIEL » a été créée en 1995 par la CCI de Saint-Etienne Montbrison pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé 49 et 51 cours FAURIEL à Saint-Etienne représentant une surface bâtie de 9 196 m².

Le capital social est de 9 467 084 €, dont 526 575 € non encore libérés par la CCI, divisé en 62 100 parts dont 62 098 parts détenues par la CCI (99,99% du capital). Les deux parts résiduelles étant propriété de deux particuliers, MM Herrgott et Louison.

Les bâtiments de la SCI sont actuellement pour partie loués à l'EM Lyon, pour l'autre à CCI Formation.

Lors de l'acquisition des bâtiments par la SCI, la CCI de Saint-Etienne a perçu 7 898 880 € de subventions d'investissements par la ville de Saint-Etienne, le Département et la Région. Le montant de ces subventions a été utilisé par la CCI pour constituer le capital de la SCI.

Les immobilisations de la SCI ont, à fin 2016, une valeur brute de 10 261 K€ et une valeur nette de 4 230 K€. Cette VNC est proche de la valorisation des bâtiments telle que réalisée en février 2015 par le cabinet CBRE qui a évalué l'ensemble occupé à 4 560 K€.

2. La problématique

La SCI ESC FAURIEL est une SCI transparente : ses résultats (bénéfices ou pertes) sont remontés dans les comptes de la CCI.

Depuis l'origine et jusqu'en 2013, la SCI n'amortissait pas ses immeubles, en contrepartie les titres de la SCI étaient amortis dans les comptes de la CCI sur 25 ans. Compte-tenu de ce montage, la SCI générait alors des bénéfices qui étaient remontés à la CCI sous forme de dividendes.

A compter de 2014 la situation a été réajustée : les amortissements non réalisés par la SCI ont été recalculés dès l'origine. Parallèlement, les provisions sur titres comptabilisée dans les comptes de la CCI ont été reprises.

Problème : des pertes nouvelles dans la SCI résultant de l'amortissement des immobilisations ont dû être alors constatées dans les comptes de la CCI.

Cette intégration des pertes dans les comptes de la CCI a généré une dette de la CCI envers la SCI, puisque cette dernière ne pouvait rétroactivement avoir pu distribuer des dividendes.

Cette dette a été requalifiée en compte courant du par la CCI à la SCI.

A fin 2016, la dette de la CCI envers la SCI, comptabilisée en compte courant, s'élève à 5 612 K€, soit 526 K€ de capital non versé et 5 086 k€ de réajustements comptables.

Aujourd'hui, une difficulté se pose : si la CCI poursuit le prélèvement de cash, qui ne peut plus être qualifié de dividendes puisque la SCI est déficitaire, le compte courant débiteur de la CCI va continuer à croître en aggravant la situation bilancière de la CCI.

Afin de régler une fois pour toute cette situation, et après échanges avec nos conseils, Nicolas BONNET précise qu'il est envisagé de transmettre à la CCI le patrimoine de la SCI par « Transmission Universelle de Patrimoine » (TUP). Ce transfert de patrimoine entraînera de fait la dissolution de la SCI.

Il existe deux préalables à lever pour réaliser cette opération :

- La CCI doit être l'associé unique. Les deux autres associés ont été contactés et sont d'accord pour céder à titre gracieux leurs parts,
- L'intégralité du capital doit avoir été libérée.

Une telle transmission universelle de patrimoine présente de nombreux avantages en sus de liquider ce passif inscrit dans nos comptes :

- il n'y a pas de liquidation de la SCI à opérer,
- pas de traité d'apport à signer ;
- et surtout pas de droits de mutation à payer (le taux normal des droits de mutation est de 5,8% du patrimoine, représentant en l'espèce plus de 260k€) mais simplement des coûts fiscaux correspondants à 0,715 % au titre de la publicité foncière et de 0,10 % au titre de la contribution de sécurité immobilière.

L'impact dans les comptes de la CCI de cette fusion est bilanciel et n'impactera pas le compte de résultat 2017.

Cette opération va conduire à intégrer au bilan de la CCI la valeur vénale des bâtiments dans les immobilisations (4 230 K€), intégrer la subvention d'investissement reçue par la SCI (72 K€), annuler le compte courant envers la SCI (5 612 K€), annuler les titres de la SCI (9 467 K€), reprendre l'emprunt contracté par la SCI (646 K€) et enfin remonter dans la CCI la trésorerie de la SCI.

En pratique, Nicolas BONNET précise que l'opération se déroulera en plusieurs étapes :

1. vote en AG de l'autorisation d'acquisition par la CCI des 2 parts résiduelles, autorisation pour libérer la part de capital non libérée et validation du processus de TUP de la SCI dans les comptes de la CCI entraînant la dissolution de la SCI et la reprise par la CCI de l'emprunt porté par la SCI ;
2. transmission de la délibération à l'autorité de tutelle afin de la rendre exécutoire (article R 712-7 Code de commerce) ;
3. achat des 2 parts par la CCI ;
4. AGE de la SCI constatant la libération intégrale du capital, actant le transfert des parts en une seule main et sa dissolution par TUP au profit de la CCI ;
5. publication de la transmission de patrimoine à la CCI aux hypothèques.

Le Président remercie Nicolas BONNET.

Compte-tenu de ces éléments, le Président Emmanuel IMBERTON propose à l'Assemblée générale, en accord avec la Commission des finances du 16 janvier 2017, de bien vouloir :

- autoriser l'acquisition par la CCI des deux parts résiduelles de la SCI ;
- autoriser la libération par la CCI de sa part de capital non versée ;
- valider l'opération de Transfert universel de patrimoine de la SCI vers la CCI et lui donner tous pouvoirs pour conduire l'opération et signer tous documents pour ce faire ;
- après réalisation de l'opération de transfert universel de patrimoine, constater la dissolution sans liquidation de la SCI ;

- **lui donner tout pouvoir pour conduire l'ensemble des opérations liées à l'intégration par TUP de la SCI FAURIEL ainsi que pou signer tous documents utiles à leur réalisation.**

L'Assemblée adopte cette proposition à l'unanimité des membres présents.

Fait à Lyon, le 02 février 2017
Pour extrait certifié conforme

Le Directeur Général



Xavier PELLETIER