

<i>Nombre de membres au Conseil Métropolitain : 100 titulaires – 41 suppléants</i>	<i>Conseillers en fonction : 100 titulaires – 41 suppléants</i>	<i>Conseillers présents : 64 Dont suppléant(s) : 1 Pouvoirs : 19 Absent(s) excusé(s) : 32 Absent(s) : 5</i>
--	---	---

Date de convocation : 29 mars 2022

Vote(s) pour : 72
Vote(s) contre : 2
Abstention(s) : 9

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du Lundi 4 avril 2022,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, 1er Vice-Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Pascal GAUTHIER.

Point n° 2022-04-04-CM-4.1 :

Projet de traité de fusion entre l'OPH Metz Métropole et la SEM Eurométropole Metz Habitat.

Rapporteur : Madame Doan TRAN

Le Conseil,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 1521-1 et suivants et L. 1524-5,

VU le Code de commerce, notamment ses articles L.225-127 et suivants,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 411-2-1, L. 423-1-1 et L. 481-1,

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Metz Métropole adopté par le Conseil métropolitain du 17 février 2020,

VU le Règlement Particulier d'Intervention – RPI de Metz Métropole adopté par le Bureau délibérant du 29 mars 2021,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 28 septembre 2021, autorisant la création de la SEM Eurométropole Metz Habitat,

VU l'avis favorable du CRHH du 16 décembre 2021,

VU le projet de fusion annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT l'intérêt d'une telle procédure et la nécessité de renforcer l'Office en le dotant de moyens nouveaux pour réhabiliter ses logements sur le territoire de l'Eurométropole de Metz,

APPROUVE le projet de traité de fusion entre l'OPH Metz Métropole et la SEM Eurométropole Metz Habitat joint en annexe,

APPROUVE les éléments suivants :

- L'augmentation de capital de la SEM Eurométropole Metz Habitat en vue de la fusion par absorption de l'OPH Metz Métropole, dans les conditions fixées par le projet de fusion, et la souscription de six cent trente-huit mille huit cent cinquante-quatre (638 854) actions d'un montant nominal de 225 euros, pour un montant de cent quarante-trois millions sept cent quarante-deux mille cent cinquante (143 742 150) euros, augmenté de

37 372 995 euros à titre de prime de fusion,

- L'augmentation de capital consécutive d'un montant de trente-quatre millions neuf cent quarante-trois mille quatre cents (34 943 400) euros, portant le capital social de la SEM à cent soixante-dix-huit mille neuf cent cinquante-cinq mille cinq cent cinquante (178 955 550) euros,

RENONCE à son droit préférentiel de souscription, dans le cadre de l'augmentation de capital consécutive,

APPROUVE la modification des articles 6 (apports) 7 (capital social) et 16 (composition du conseil d'administration) des statuts de la SEM résultant de ces opérations et de son agrément sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation,

AUTORISE ses représentants au sein du conseil d'administration de l'OPH, du conseil d'administration et de l'assemblée générale de la SEM Eurométropole Metz Habitat, à voter en faveur des présentes opérations, et à prendre toute mesure qui en résulte,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer toutes pièces et documents contractuels se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Pour extrait conforme

Metz, le 5 avril 2022

Pour le Président et par délégation

La Secrétaire Générale



Marjorie MAFFERT-PELLAT

PROJET DE FUSION

LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT METZ METROPOLE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société d'économie mixte Eurométropole de Metz Habitat

Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 225.000 euros
Ayant son siège, 10 rue du Chanoine Collin à Metz (57012)
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 908.780.422
Représentée par Madame Anne FRITSCH-RENARD, Présidente Directrice Générale

Ci-après désignée « **la SEM** » ou « **la société** »

D'une part,

L'Office Public de l'Habitat Metz Métropole

Etablissement public industriel et commercial
Ayant son siège, 10 rue du Chanoine Collin à Metz (57012)
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 779 995 22.
Représenté par M. Pascal COURTINOT, Directeur général

Ci-après désigné « **OPH** »

D'autre part,

Les présentes sont établies sous le régime :

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

En vue de la fusion de la société et de l'OPH, par voie d'absorption de ce dernier par la société, les conventions qui vont suivre réglant ladite fusion, laquelle est soumise aux conditions suspensives ci-après stipulées.

Préalablement auxdites conventions, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - La SEM Eurométropole de Metz Habitat est une société d'économie mixte qui a fait l'objet d'une demande d'agrément adressée le 4 décembre 2022, sur le fondement de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement a rendu un avis favorable quant à cet agrément le 16 décembre 2021. La société a ainsi notamment pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts, de :

« gérer, louer et entretenir tous types d'immeubles, principalement des immeubles à usage d'habitation à vocation sociale ou autre »

Cet agrément a été sollicité en date du 3 février 2022.

Pour la description complète de l'objet social, il est renvoyé à l'article 2 des statuts de cette société que les parties déclarent parfaitement connaître.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Son capital social s'élève actuellement à 225.000 euros. Il est divisé en 1.000 actions de 225 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

II - L'OPH Metz Métropole est un office public de l'habitat régi par les dispositions des articles L. 421-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

Il exerce ses activités dans le respect de ses attributions qui sont énumérées par les dispositions légales précitées.

Conformément aux dispositions de l'article L.421-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'OPH est rattaché à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, à savoir Metz Métropole.

III- Il est précisé à toutes fin que la société ne fait pas publiquement appel à l'épargne et qu'elle n'a pas émis de parts bénéficiaires, d'obligations ou d'autres valeurs mobilières donnant accès à son capital.

L'OPH n'est pas doté d'un capital social de sorte qu'il n'a pas procédé à de telles émissions.

IV- Les motifs et buts qui ont incité le Conseil d'administration de la société, l'assemblée délibérante de l'Eurométropole de Metz et, partant, le Conseil d'administration de l'OPH, à envisager la fusion, peuvent s'analyser ainsi qu'il suit :

La volonté d'une fusion de l'OPH sous l'égide de la SEM est guidée par le souhait de mutualisation des compétences et de renforcement de la chaîne de valeur de l'habitat sur le territoire, en s'appuyant sur un outil souple en termes de champ d'intervention et de gouvernance, à l'échelle du territoire.

Les réformes nationales d'ordre budgétaire impactent très fortement le territoire de l'Eurométropole.

En outre, dans le souci d'assurer une plus grande efficacité des opérateurs du logement social, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 invite les organismes d'HLM, dont les OPH, à se regrouper, notamment en constituant un groupe de sociétés ou en s'adossant à un groupe de sociétés existant.

A cet égard, la loi a élargi les modalités de regroupement possibles entre les opérateurs revêtant des formes sociales diverses.

Ainsi notamment le nouvel article L.411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation dispose :

« Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1. La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes ».

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

Par ailleurs, cette opération s'accompagne d'une restructuration de l'actionnariat de la SEM, afin de caractériser un rattachement au groupe CDC Habitat.

V- Les comptes annuels de l'OPH utilisés pour établir les conditions de l'opération, sont ceux arrêtés à la date du 31 décembre 2021, date de clôture du dernier exercice social de l'OPH.

Une copie de ces comptes annuels figure en annexe 1 des présentes.

La SEM ayant été immatriculée le 13 janvier 2022, les comptes retenus sont ceux arrêtés sur la base de la situation comptable établie le 31 mars 2022.

Une copie de cette situation comptable figure en annexe 2 des présentes.

VI- Il est précisé que la présente fusion ne donne pas lieu à la détermination d'une parité d'échange dans la mesure où les OPH ne sont pas dotés d'un capital social.

L'article L.411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation précise ainsi que *« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes ».*

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

VII- Conformément à l'article L. 236-10 du Code de commerce, la société et l'OPH ont conjointement demandé au Président du Tribunal de commerce de Metz, la désignation d'un commissaire à la fusion ayant pour mission de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions de la SEM et au patrimoine de l'OPH sont pertinentes, d'apprécier sous leur responsabilité la valeur des apports en nature et les avantages particuliers, enfin sur le tout de faire rapport dans les conditions prévues par la loi. La société **ACYM** située 12 rue Portalis à PARIS (75008), a été désignée, à cet effet, par ordonnance du XXX 2022.

Et, cela exposé, il est passé aux conventions ci-après relatives aux apports faits à titre de fusion par l'OPH au profit de la société, en application de l'article L.411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation.

PREMIERE PARTIE
APPORT-FUSION PAR L'OPH A LA SOCIETE

En vue de la fusion à intervenir entre l'OPH et la société au moyen de l'absorption du premier par la dernière, Monsieur Pascal COURTINOT Directeur Général de l'OPH dûment habilité et agissant au nom et pour le compte de celui-ci fait apport ès-qualité, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées,

A la société ce qui est accepté au nom et pour le compte de cette dernière par Madame Anne FRITSCH-RENARD Présidente Directrice Générale, sous les mêmes conditions suspensives,

De la propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de l'OPH, avec les résultats actif et passif des opérations qui seront réalisées à compter du jour de la cession.

En conséquence et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives :

- le patrimoine de l'OPH sera dévolu à la société dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion ; il comprendra tous les éléments d'actifs, biens, droits et valeurs de l'OPH à cette date, sans exception ni réserve ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de cet organisme à cette date ;
- La société deviendra débitrice des créanciers de l'OPH en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

I. DESIGNATION DE L'ACTIF SOCIAL

L'actif apporté comprenait, à la date du 31 décembre 2021, sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés évalués à leur valeur nette comptable (capitaux propres non réévalués) conformément aux dispositions de l'article L.411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation :

	<i>Valeur nette comptable</i>
- Immobilisations incorporelles	461 116 €
- Immobilisations corporelles	288 308 406 €
- Immobilisations corporelles en cours	30 857 047 €
- Immobilisations financières	516 749 €
- Actif non immobilisé	52 404 462 €

TOTAL :

372 547 780 €

D'une manière générale, l'apport à titre de fusion par l'OPH 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-fusion, sans aucune exception ni réserve.

II. PRISE EN CHARGE DU PASSIF

La société prendra en charge et acquittera au lieu et place de l'OPH la totalité du passif de ce dernier dont le montant au 31 décembre 2021 est ci-après indiqué.

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

Sous réserve des justifications prévues à l'alinéa qui précède, le passif de l'OPH au 31 décembre 2021 ressort à :

	<i>Valeur comptable</i>
- Provisions pour risques et charges	12 417 344 €
- Dettes financières et assimilées	161 756 962 €
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 587 778 €
- Dettes fiscales et sociales	3 183 808 €
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 486 743 €
TOTAL :	191 432 635 €

Le représentant de l'OPH soussigné certifie :

- que le chiffre total ci-dessus mentionné du passif au 31 décembre 2021 et le détail de ce passif sont exacts et sincères,
- qu'il n'existait, dans l'OPH, à la date susvisée, aucun passif non comptabilisé ou engagement hors bilan donné,
- plus spécialement que l'OPH est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et réglementaires et, le cas échéant, envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraites.

III. ACTIF NET APORTE

- Les éléments d'actifs sont évalués à la valeur nette comptable (capitaux propres non réévalués) au 31 décembre 2021 à **372 547 780 €**
- Le passif pris en charge à la même date s'élève à **191 432 635 €**

Le montant de l'actif net apporté ressort comptablement au 31 décembre 2021 à **181 115 145 €**.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les actifs apportés à la société à titre de fusion résultent de création.

L'origine de propriété des biens immobiliers apportés sera relatée dans l'acte de dépôt du présent acte, au rang des minutes de Maître Denis REINERT à Metz.

TRANSFERT DE PROPRIETE

Les dispositions des articles L. 411-3 et L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après reproduites.

Article L. 411-3 :

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

Ces dispositions ne sont pas applicables :

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

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

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

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

Article L. 443-15-6 :

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

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

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

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

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

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

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

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

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

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

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

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

DEUXIEME PARTIE
PRORIETE JOUISSANCE

La société sera propriétaire et prendra possession des biens et droits mobiliers et immobiliers à elle apportés à titre de fusion à compter du jour de la réalisation définitive de cette dernière.

Jusqu'au dit jour, l'OPH continuera de gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de leurs actifs et passifs.

Toutefois, il ne prendra aucun engagement important sans l'accord préalable de la société.

La société sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de l'OPH à compter du jour de la fusion.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tout risque et tout profit quelconque, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont à la société, ladite société acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au jour de la fusion.

Nonobstant cette circonstance, le représentant de l'OPH déclare qu'il n'a été fait d'apports depuis le 1^{er} janvier 2021, et il s'engage à ne faire entre la date de la signature des présentes et celle de la réalisation définitive, des apports, aucune opération autre que les opérations de gestion courante.

En particulier, le représentant de l'OPH déclare qu'il n'a été pris, depuis 1^{er} janvier 2022 aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif et qu'il n'a été procédé depuis ladite date à aucune création de passif en dehors du passif courant.

TROISIEME PARTIE
CHARGES ET CONDITIONS

I. EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le représentant de la société oblige celle-ci à accomplir et exécuter, à savoir :

- 1) La société prendra les biens et les droits, et notamment les actifs à elle apportés, avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, et ce compris notamment les immeubles et les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.
- 2) Elle exécutera tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques, y compris les branchements téléphoniques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme l'OPH y aurait été tenu de le faire lui-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de celui-ci.
- 3) La société subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de l'OPH.
- 4) La société supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objets de l'apport-fusion.
- 5) La société se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens et droits apportés, et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- 6) La société aura le cas échéant seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.
- 7) La société sera tenue à l'acquittement de la totalité du passif de l'OPH, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous les intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions. Elle se substituera notamment à l'absorbé pour tous les litiges actuellement en cours.

- 8) La société prendra les biens immobiliers à elle apportés dans l'état où ils existeront lors de la prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre l'OPH, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les immeubles, et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie en ce qui concerne soit l'état des immeubles dépendant des biens apportés et les vices de toute nature, apparents ou cachés, soit enfin la désignation ou les contenances indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de la société absorbante.
- 9) La société souffrira les servitudes passives, grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'OPH et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi. A cet égard, le représentant de l'OPH déclare que ledit organisme n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens apportés à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sauf celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et de tous titres et pièces, lois et décrets en vigueur.

II. EN CE QUI CONCERNE L'OPH

- 1) Les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.
- 2) Le représentant de l'OPH s'oblige ès-qualité, à fournir à la société tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

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

- 3) Le représentant de l'OPH, ès-qualité, oblige celui-ci à remettre et à livrer à la société aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.
- 4) Le représentant de l'OPH oblige ce dernier à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la société d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à l'OPH.

QUATRIEME PARTIE

REMUNERATION DES APPORTS

Il est rappelé que l'article L 411-2-1, II° du Code de la construction et de l'habitation dispose que « *La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes* ».

I. EVALUATION DES APPORTS REALISES PAR L'OPH

Sur la base des capitaux propres non réévalués au 31 décembre 2021 :

L'estimation totale des biens et droits apportés par l'OPH s'élève à la somme de **372 547 780 €**.

Le passif évalué pris en charge par la société au titre de la fusion s'élève à la somme de **191 432 635 €**.

Balance faite, la valeur nette des biens et droits apportés ressorts à la somme de **181 115 145 €**.

II. EVALUATION DE LA SOCIETE

Sur la base des capitaux propres non réévalués à la date du 31 mars 2022, la valeur des biens et droits de la société ressort à la somme totale de **225.000 €**, soit une somme de **225 €** par action composant le capital social de la société à la date de signature des présentes (à savoir 1.000 actions).

III. REMUNERATION DES APPORTS REALISES PAR L'OPH

Compte tenu de ce qui précède, en rémunération des apports fait à la société et tenant compte des capitaux propres non réévalués de la société et du nombre d'actions composant le capital de la société, il devra être attribué à l'Eurométropole de Metz ayant droit de l'OPH, 638 854 actions d'une valeur nominale de 225 euros chacune créée par la société à titre d'augmentation de son capital pour un montant total de 143 742 150 €.

La rémunération ci-dessus visée est celle déterminée en application des dispositions légales régissant la présente opération.

Les actions nouvelles à créer par la société seront soumises à toutes les dispositions statutaires de cette société et porteront jouissance à compter de la date de réalisation définitive de la fusion.

Ces actions nouvelles seront immédiatement négociables dans les délais légaux.

IV. PRIME DE FUSION

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par l'OPH (soit 181 115 145 €, dont 36 422 185 € de subventions) et la valeur nominale des actions qui seront créées par la Société Absorbante à titre d'augmentation du capital (soit 143 742 150 €), différence par conséquent égale à 37 372 995€ (dont

36 422 185 € de subventions), constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires, anciens et nouveaux, de la Société Absorbante.

Il est expressément précisé que sur la prime de fusion :

- Sont à imputer, pour les montants précédemment mentionnés :
 - la reconstitution des subventions d'investissement portées dans les capitaux propres de l'OPH,
 - les rompus,
- Pourront y être affectés :
 - les incidences, à la date d'effet de la fusion, de tous ajustements des méthodes comptables découlant de la fusion,
 - tous ajustements sur la valeur nette de l'apport consenti provenant de diminutions ou d'augmentations d'éléments d'actif ou de passif, constatés postérieurement à la réalisation de la fusion et nés auparavant,
 - les frais découlant directement de l'opération de fusion, dans le respect des règles comptables en vigueur.

CINQUIEME PARTIE

DECLARATIONS

Le représentant de l'OPH déclare :

I. SUR L'OPH LUI-MEME

- 1) Qu'il n'est pas actuellement et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire, de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires, qu'il n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité.
- 2) Qu'il n'a pas initié un processus de dissolution ou de fusion avec un autre office public de l'habitat tels que visés par les articles L.421-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
- 3) Qu'il n'existe aucun engagement financier, ou portant sur le patrimoine de l'OPH, ou un engagement d'une autre nature, de nature à modifier les valeurs retenues pour la présente fusion.

II. SUR LES BIENS APPORTES PAR L'OPH

- 1) Que les indications concernant la création de l'OPH figurent ci-dessus.
- 2) Que le patrimoine de l'OPH n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation.
- 3) Que les éléments de l'actif apporté, au titre de la fusion, notamment les divers éléments corporels ou incorporels compris dans les apports, ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur, hypothèque, nantissement, warrant, ou gage quelconque autres que ceux énumérés en annexe des présentes, et que lesdits éléments sont de libre disposition entre les mains de l'OPH, sous réserve de l'accomplissement des formalités nécessaires pour la régularité de leur mutation.

SIXIEME PARTIE

CONDITIONS SUSPENSIVES

La fusion intervient sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- 1) Approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société absorbante ;
- 2) Approbation de la fusion par le Conseil d'administration de l'OPH ;
- 3) Agrément de la SEM sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le tout dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Il est entendu entre les Parties que l'OPH se soumettra, le cas échéant, à toute procédure consultative sollicitée par le comité régional de l'hébergement et de l'habitat (CRHH) s'agissant de la dissolution de l'OPH.

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal des délibérations des organes susvisés.

La constatation matérielle de la réalisation définitive de la fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

SEPTIEME PARTIE

REGIME FISCAL

I. DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants de la société et de l'OPH obligent ceux-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire, le cas échéant, pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des apports faits à titre de fusion.

II. IMPOT SUR LES SOCIETES

La fusion prend effet, d'un point de vue comptable et fiscal, au 1^{er} janvier 2022.

Il est précisé que la société reprendra dans ses comptes annuels les écritures comptables de l'OPH à compter de la réalisation définitive de la fusion.

Enfin, il est rappelé que les plus-values réalisées par un organisme de logement social en cas de transfert de propriété de logements locatifs répondant à la définition du service d'intérêt général, sont exonérées d'imposition.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des instructions administratives (BOI IS CHAMP 30-30-10-20) le régime fiscal applicable aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport partiel d'actif d'un organisme HLM est en fonction de la situation de l'organisme de logement social absorbé et de l'organisme de logement social absorbant, au regard de l'impôt sur les sociétés. De manière complémentaire, dès lors que l'organisme de logement social apporteur est totalement exonéré d'impôt sur les sociétés, ce qui est le cas des OPH, les éventuelles plus-values réalisées sont totalement exonérées d'impôt sur les sociétés, quelle que soit la situation de l'organisme absorbant au regard de cet impôt.

Il résulte de ce qui précède que la présente opération ne donne pas lieu à une imposition au titre de l'impôt sur les sociétés.

III. ENREGISTREMENT

Le présent projet sera soumis à la formalité de la publicité foncière et de l'enregistrement.

IV. TVA

- a. Les représentants de la société et de l'OPH constatent que la fusion emporte apport en société d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du CGI. Par conséquent les apports d'immeubles, de biens meubles incorporels, de biens mobiliers d'investissements et de marchandises sont dispensés de TVA. Conformément aux dispositions légales susvisées, la société absorbante continuera la personne de l'organisme absorbé notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par celle-ci.
- b. La société absorbante déclare qu'elle demandera le cas échéant le remboursement du crédit de taxe déductible dont serait titulaire la société absorbée, en application de la documentation administrative 3D-1411.

HUITIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

I. FORMALITES

- 1) La société remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre de la fusion.
- 2) La société fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.
- 3) La société devra, en ce qui concerne le cas échéant les mutations de valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés, se conformer aux dispositions statutaires des sociétés considérées relatives aux mutations desdites valeurs et droits sociaux.
- 4) La société remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de le rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés.

II. DESISTEMENT

Le représentant de l'OPH déclare désister purement et simplement celui-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant lui profiter sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la société aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de l'OPH pour quelque cause que ce soit.

III. REMISE DE TITRES

Il sera remis à la société, lors de la réalisation définitive de la fusion, les originaux des actes portant création et modification de l'OPH, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par l'OPH à la société.

IV. FRAIS

Tous les frais et droits auxquels donnera ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société, ainsi que son représentant l'y oblige.

V. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants de la société et de l'OPH, ès-qualité, élisent domicile à leurs sièges respectifs.

VI. POUVOIRS

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

Fait à Metz

En neuf exemplaires, dont :

UN pour l'enregistrement, UN pour chaque partie, TROIS pour les dépôts au Greffe prévus par la loi, et UN pour être ultérieurement déposé au rang des minutes de Me Denis REINERT à Metz avec reconnaissance d'écriture et de signature.

LA SOCIETE SEM EUROMETROPOLE DE METZ HABITAT

Représentée par Madame Anne FRITSCH-RENARD
Présidente Directrice Générale

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT METZ METROPOLE

Représenté par Monsieur Pascal COURTINOT
Directeur général

Annexe 1 : Projet de Comptes annuels à arrêter au 31.12.21 OPH

Annexe 2 : Situation comptable arrêtée au 31.03.2022 SEM

Annexe 3 : Inventaire des biens et droits immobilier de l'OPH

Résumé de l'acte

057-200039865-20220404-2022-04-DC4-1-DE

Numéro de l'acte : 2022-04-DC4-1
Date de décision : lundi 4 avril 2022
Nature de l'acte : DE
Objet : Projet de traité de fusion entre l'OPH Metz Métropole et la SEM Eurométropole Metz Habitat
Classification : 7.9 - Prise de participation (SEM, etc...)
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 05/04/2022
Numéro AR : 057-200039865-20220404-2022-04-DC4-1-DE
Document principal : 99_DE-4-1.pdf

Historique :

05/04/22 14:33	En cours de création	
05/04/22 14:43	En préparation	Catherine DELLES
05/04/22 15:06	Reçu	Catherine DELLES
05/04/22 15:06	En cours de transmission	
05/04/22 15:09	Transmis en Préfecture	
05/04/22 15:13	Accusé de réception reçu	