

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 12 novembre 2007

**MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. PERRON

**Membres présents** : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MASSON - M. MARTIN - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - M. J.P. GILLOT - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - Mme SEGUIN-FILLEY - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - M. MAGLICA - M. JULIEN - Mme FLAMENT - M. BOUHELIER - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Melle MASLOUHI - M. JAPIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme THYEBALUT - M. DUGOURD - Mme JARZAGUET - Mme VANDRIESSE - Mme CHOUX - M. HELIE

**Membres excusés** : M. PRIBETICH (pouvoir M. MILLOT) - M. DANIERE - Mme MANSAT - Mme DELEBARRE (pouvoir Mme HERVIEU) - Mme BOUCHARD-STECH (pouvoir M.MASSON) - M. NUDANT (pouvoir M.DUGOURD) - M. BAZIN - M. BRIOT (pouvoir Mme WILLIAMS)

**Membres absents** :**OBJET****DE LA DELIBERATION**

**Société Bourguignonne de Construction Immobilière (SOBOCI) - Vente des actions détenues par la Ville à l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Dijon - Complément de prix - Convention de cession d'actions du 28 novembre 2005 - Avenant**

Monsieur Pinon, au nom des commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, expose :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 7 novembre 2005, le Conseil Municipal a décidé la cession par la Ville à l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Dijon des 33 670 actions qu'elle détenait au sein du capital de la Société Bourguignonne de Construction Immobilière (SOBOCI), au prix de 151 € l'unité, soit un prix de 5 084 170 €.

La convention de cession d'actions signée par l'ensemble des actionnaires (Villes de Dijon, Châtillon-sur-Seine et Nuits-Saint-Georges, Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, Caisse des Dépôts et Consignations, Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise, ICADE G3A, et deux particuliers) le 28 novembre 2005, prévoyait, toutefois, que si, au moment de la réalisation de l'opération de transmission universelle du patrimoine de la SOBOCI au profit de l'OPAC, l'impôt sur les sociétés dû au titre de cette opération était inférieur à 5 000 000 €, la différence entre ce montant et le montant de l'IS effectivement dû serait reversée par le cessionnaire aux cédants à titre de complément de prix au prorata des titres cédés par chacun d'eux.

Après calcul effectué par le commissaire aux comptes de la SOBOCI missionné par l'OPAC, l'impôt sur les sociétés dû sur les plus-values réalisées lors de l'opération de confusion du patrimoine de la SOBOCI s'élève à 4 167 684 €.

L'application de la formule de calcul prévue par la convention permet d'aboutir à un complément de prix de 7,84 € par action que l'OPAC se propose de porter à 8,56 € pour tenir compte des effets induits par le régime de faveur dont il a pu bénéficier en vertu de l'article 210 A du Code Général des Impôts, soit la somme de 288 215 €, ce qui porte le produit total de la vente à 5 372 385 € pour la Ville de Dijon.

Il est proposé de prendre en compte cette évolution sous la forme d'un avenant à la convention précitée

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1° - prendre acte du complément de prix de 288 215 € à payer par l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de Dijon pour l'acquisition des actions détenues par la Ville au sein du capital de la Société Bourguignonne de Construction Immobilière (SOBOCI) ;

2° - approuver le projet d'avenant à la convention du 28 novembre 2005, à passer entre la Ville de Dijon et l'OPAC et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale,

2° - m'autoriser à signer l'avenant définitif.

**RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

Pour Extrait Conforme  
Le Maire,  
Pour le Maire, le Premier Adjoint,

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

13/11/2007

13/11/2007



Alain MILLOT

**AVENANT**  
**A LA CONVENTION DE CESSIION DES ACTIONS**

**- 2-**

**Règlement du complément de prix**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- LA VILLE DE DIJON, représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération exécutoire du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2005,

**Ci-après dénommés " ci-après dénommés "le cédant"**

L'O.P.A.C. de DIJON, dont le siège social est : 2 bis, Rue Maréchal Leclerc – BP 87027 – 21070 DIJON CEDEX, immatriculé au RCS de DIJON sous le n° B 344 897 616 représenté par Monsieur Jean Claude GIRARD, son Directeur Général ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération de son conseil d'administration en date du 28 octobre 2005 et autorisé à intervenir aux fins des présentes.

**Ci-après dénommé "le cessionnaire ou l'O.P.A.C."**

**IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT**

**I. - EXPOSE**

Préalablement à la présente convention relative au règlement du solde du prix de cession des actions de la SOCIETE BOURGUIGNONNE DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE – SOBOCI, il est rappelé ce qui suit :

Après différents contacts, il a été décidé entre les soussignés la cession de l'intégralité des actions composant le capital social de la SOBOCI au profit de l'O.P.A.C.

A cet effet une convention de cession a été signée le 28 novembre 2005.

Il a ainsi été procédé à la cession de 103.772 actions au profit de l'O.P.A.C., respectivement représenté par :

la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS pour	47.588 actions
- La VILLE DE DIJON pour	33.670 actions
- La VILLE DE CHATILLON SUR SEINE pour	13.427 actions
- La VILLE DE NUITS ST GEORGES pour	9.082 actions
- La COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND DIJON pour	1 action
- La SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE pour	1 action
- La SOCIÉTÉ ICADE G3A pour	1 action
- Monsieur Robert BARRON pour	1 action
- Monsieur Pierre Henri DAURE pour	1 action

La convention de cession d'actions disposait dans son article 3 le règlement d'un prix "provisoire" de 151 €uros par action, avec possibilité de règlement d'un complément de prix lié à la fiscalité de l'opération de Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) qui devait suivre l'acquisition des actions par l'O.P.A.C.

Les dispositions de la convention signée le 28 novembre 2005 sont ci-après rappelées :

**" Article 3 - Prix**

*La cession de chacune des actions cédées se fera au prix minimum unitaire de 151 €uros l'action (cent cinquante et un €uros).*

*Le prix sera payé comptant par le cessionnaire aux Cédants contre remise des ordres de mouvements signés par ces derniers.*

*Ce prix a été fixé après réalisation d'une évaluation du patrimoine immobilier de la SOBOCI par le service des Domaines mais aussi en fonction d'une estimation de la valeur économique de la société appréciée au vu des éléments d'actif et de passif dont les parties ont connaissance à ce jour.*

*Le cessionnaire a expressément indiqué qu'il ne souhaitait pas effectuer d'audit complet de la SOBOCI, ayant une connaissance suffisante de la structure de cette société.*

*Il est ici précisé que les cédants ne confèrent ainsi au cessionnaire aucune garantie de passif.*

**3.1 - Complément de prix dû**

*Article 3.1.1 - Objet*

*La présente clause de complément de prix vise à concilier la légitime prudence du cessionnaire et les attentes de prix des cédants dans la perspective de la précision par les services fiscaux des modalités d'application des mesures d'exonérations fiscales prises dans la loi de finances 2005 au profit des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de logements sociaux. La SOBOCI, eu égard à son activité, peut a priori prétendre à être dans le champ desdites mesures.*

L'entrée en vigueur de ces dispositions est prévue pour les exercices clos à compter du 01/01/2006. Toutefois, ces mêmes sociétés peuvent opter auprès des services fiscaux pour une application anticipée aux exercices clos à compter du 01/01/2005.

La SOBOCI a fait connaître à l'Administration fiscale sa décision d'opter dès l'exercice 2005 pour l'application anticipée de l'article 46 de la loi de finances pour 2005.

Les instructions fiscales nécessaires à la mise en oeuvre de ces mesures n'étant pas parues à la date de signature des présentes, le montant de l'impôt sur les sociétés (IS) qui pourrait éventuellement être dû par le cessionnaire lorsqu'il procédera à la dissolution et à la transmission universelle du patrimoine de la SOBOCI ne peut actuellement être précisément déterminé.

La vente des actions s'effectuant sous l'égide de la législation actuelle, le prix de cession des actions ci-dessus fixé a été minoré pour tenir compte du montant de l'impôt sur les sociétés (IS) qui pourrait être dû par le cessionnaire, sur les plus values dégagées sur le patrimoine immobilier lors de la dissolution et de la transmission universelle du patrimoine de la SOBOCI.

**Par conséquent, il est convenu que, si au moment de la réalisation de l'opération de transmission universelle de patrimoine de la SOBOCI au profit de l'OPAC de Dijon, l'IS dû au titre de cette opération est inférieur à 5.000.000 €, la différence entre ce montant et le montant de l'IS effectivement dû sera reversée par le cessionnaire aux Cédants à titre de complément de prix, au prorata des titres cédés par chacun d'eux.**

**De sorte que le complément de prix se calculera comme suit :**

**Complément= (48 € - IS du sur plus value) -x nombre d'actions détenues**  
**103 772**

Cependant et en tout état de cause, si le montant de l'impôt dû par le cessionnaire s'avérait supérieur à ces 5.000.000 €, aucune minoration de prix ne serait applicable.

#### **Article 3.1.2 - Mise en oeuvre**

Le cessionnaire s'engage à procéder à la dissolution de la SOBOCI dans un délai d'un an à compter de la signature des présentes, sauf accord express des parties pour proroger ce délai résultant de la méconnaissance, à cette date, de la fiscalité éventuelle applicable.

La présente clause de complément de prix sera mise en oeuvre à compter du transfert universel du patrimoine de la SOBOCI au profit du cessionnaire et après constatation du montant de l'IS dû par la SOBOCI.

A cet effet, le cessionnaire s'engage à adresser aux cédants au plus tard dans les 90 jours suivant la date de la réalisation de la transmission universelle de la SOBOCI au profit de l'OPAC de Dijon, une attestation de l'ancien commissaire aux comptes de la SOBOCI, missionné pour préciser le montant de l'IS à devoir au titre de la transmission universelle de patrimoine, accompagnée, s'il y a lieu, du paiement du complément de prix dû aux cédants.

#### **Article 3.1.3 - Révision du complément de prix**

En cas de remise en cause par l'administration fiscale, dans le délai de la prescription fiscale, de l'exonération totale ou partielle d'IS dont l'acquéreur aurait bénéficié dans les conditions décrites à l'article 3.1.1, les sommes versées à titre de complément de prix seront restituées au cessionnaire.

Bien entendu, les restitutions ne pourront avoir pour effet de diminuer le prix de cession des actions de la SOBOCI à une valeur unitaire inférieure à 151 €.

*Le cessionnaire avisera les cédants par lettre recommandée avec accusé de réception, de toutes vérifications fiscales ou contrôle fiscal portant sur l'opération en cause, dans un délai de trente jours suivant la date de notification du contrôle fiscal, faute de quoi il sera déchu de son droit à exiger la restitution du complément de prix.*

*Par ailleurs, les cédants se réservent le droit de participer à toute négociation et discussion relative aux réclamations des services fiscaux et aux procédures y afférentes. Dans ce cas, le cessionnaire s'engage à communiquer aux cédants tous documents ou éléments qu'ils pourront réclamer pour agir efficacement dans ce cadre. Il s'engage également à faire valoir auprès de l'administration fiscale l'intégralité des arguments présentés par les cédants, faute de quoi sa responsabilité sera engagée.*

Pour l'application de la clause du calcul du complément de prix, les parties soussignées ont, d'un commun accord, souhaité modifier le prix provisoirement déterminé au jour de la cession compte tenu des informations obtenues quant au traitement fiscal des opérations, depuis le jour de signature du protocole de cession.

Le régime fiscal applicable à l'opération de transmission universelle de patrimoine objet des présentes s'établit comme suit, étant rappelé que le patrimoine de la SOBOCI comprend des programmes de logements conventionnés et des programmes de logements non conventionnés.

(extrait de la décision de dissolution anticipée en date du 23.01.2006)

Régime fiscal applicable au secteur conventionné relevant de l'impôt sur les sociétés mais exonéré en vertu des dispositions prévues à l'article 207.1.4 du CGI :

*Dans la mesure où les produits et les plus-values afférents aux immeubles affectés à l'activité conventionnée bénéficient du régime d'exonération prévu à l'article 207.1.4. du CGI, les plus values réalisées lors de l'opération de dissolution – confusion par la société SOBOCI sont purement et simplement exonérées, sans aucun engagement à prendre de la part de la société confondante.*

Régime fiscal applicable au secteur **non conventionné** relevant de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun :

- a) *Sur le plan fiscal, la transmission universelle du patrimoine prend effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2006, conformément aux dispositions prévues dans l'instruction du 30 décembre 2005, 4 I-1-05. En conséquence, les résultats, bénéficiaires ou déficitaires produits depuis cette date par l'exploitation de la société SOBOCI, seront englobés dans le résultat imposable de l'associé unique.*
- b) *L'associé unique déclare soumettre la présente transmission universelle du patrimoine au régime prévu par l'article 210 A du Code Général des Impôts et cela conformément à l'instruction fiscale 4 I-1-03 du 7 juillet 2003. En conséquence, l'associé unique s'engage :*
  - *à reprendre à son actif les provisions dont l'imposition est différée et la réserve spéciale des plus values à long terme soumises à l'IS au taux réduit, de la société SOBOCI,*
  - *à se substituer à la société SOBOCI pour la réintégration des résultats dont l'imposition aurait été différée chez cette dernière,*
  - *à calculer les plus values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la société SOBOCI,*

- à réintégrer dans ses bénéfices imposables, dans les délais et conditions prévus à l'article 210 A, 3° du Code Général des Impôts, les plus values dégagées lors de la transmission des biens amortissables,
- à 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 la société SOBOCI,
- et plus généralement, l'associé unique reprendra à son bilan les écritures comptables de la société SOBOCI (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation et valeur nette comptable) et elle continuera de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de la société SOBOCI."

Enfin et plus généralement, l'associé unique s'engage à se substituer à la société SOBOCI et à exécuter au lieu et place de cette dernière, tous les engagements fiscaux pris lors des opérations antérieures à la dissolution.

- 0 -

En conséquence de quoi, afin d'intégrer ces données fiscales tout en conservant l'esprit de la clause de détermination du complément de prix telle qu'elle résulte de l'article 3 précité du protocole initial, les parties ont souhaité arrêter les modalités qui permettent de calculer le prix définitif de cession :

Le prix unitaire acquitté provisoirement au jour de la cession reste fixé à 151 € (premier alinéa de l'article 3 de la convention du 28 novembre 2005).

Le présent avenant propose de majorer ce prix d'un montant correspondant à l'économie d'impôt, estimée au jour de la TUP, liée à l'exonération de la plus value sur les immeubles constitutifs du secteur conventionné, par rapport à l'IS initialement estimé pour cette même plus value (5.000.000 €) pour déterminer le prix provisoire de cession (151 €), déduction faite de l'IS sur les plus values réalisées par la société SOBOCI sur les immeubles rattachés au secteur non conventionné, non exonéré, mais placé en sursis d'imposition, à charge à l'O.P.A.C. d'acquitter dans le futur l'impôt sur les sociétés correspondant lorsque lesdits immeubles seront cédés.

Ce complément de prix est arrêté à un montant forfaitaire et définitif par action en contrepartie du fait que le décaissement effectif de l'impôt pesant sur les plus-values des immeubles rattachés au secteur non conventionné, est simplement reporté dans le futur.

Ceci exposé, il est passé à la détermination du règlement du solde du prix de cession des actions de la SOCIETE BOURGUIGNONNE DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE – SOBOCI, objet des présentes.

#### **ARTICLE 1 – DÉTERMINATION DU COMPLÉMENT DE PRIX**

Ainsi que le déclare l'O.P.A.C., les comptes de la SOBOCI (bilan, compte de résultat et annexe), arrêtés au 31 mars 2006, date retenue pour la Transmission Universelle de Patrimoine sont sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de la SOCIETE BOURGUIGNONNE DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE – SOBOCI et de la situation de son patrimoine à cette date. Ils sont établis en conformité avec les normes juridiques, comptables et fiscales françaises et les principes généralement appliqués.

Les parties conviennent donc, en application notamment des dispositions de la convention du 28 novembre 2005, que le complément de prix du pour les actions de la SOCIETE

BOURGUIGNONNE DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE – SOBOCI cédées à l'O.P.A.C. s'élève à 8,56 €uros l'action.

Le montant de 8,56 €uros l'action, représentant le complément de prix sera versé au cédant pour les 33 670 actions cédées, soit un total de 288 215 €uros.

Conformément aux dispositions de l'article 3.1.3 de la convention de cession du 28 novembre 2005, ce complément de prix reste soumis à une non contestation du régime fiscal de l'opération par l'Administration Fiscale.

## ARTICLE 2

Ce complément de prix a été fixé sous la condition essentielle que le même complément par action soit versé à chacun des cédants étant intervenu à l'opération de cession de la société SOBOCI, à savoir :

- |   |                     |
|---|---------------------|
| - la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS                                   | pour 47.588 actions |
| - la VILLE DE DIJON   | pour 33.670 actions |
| - la VILLE DE CHATILLON SUR SEINE   | pour 13.427 actions |
| - la VILLE DE NUITS ST GEORGES  | pour 9.082 actions  |
| - la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DIJON                            | pour 1 action       |
| - la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE | pour 1 action       |
| - la SOCIETE ICADE G3A  | pour 1 action       |
| - Monsieur Robert BARON   | pour 1 action       |
| - Monsieur Pierre Henri DAURE   | pour 1 action       |

De convention expresse entre les parties, si l'un des cédants listés ci-avant venait à percevoir un complément de prix supérieur à celui arrêté aux termes des présentes, soit 8,56 €uros par action, ledit complément de prix sera révisé afin que le principe d'égalité entre tous les cédants soit respecté.



### ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GENERALES

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par le cessionnaire.

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

Les parties déclarent sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du complément de prix convenu pour chacune des cessions.

Fait en 2 exemplaires

A .....

Le

La Ville de Dijon,

P/L'O.P.A.C. de DIJON,

Jean Claude GIRARD