

Duplicata.

RECEPISSE DE DEPOT

GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE BAYONNE

1 av Marie-Anne de Neubourg - 64100 BAYONNE
TEL : 05-59-46-33-00 - FAX : 05-59-46-33-03
INTERNET : www.infogreffe.fr
minitel : 3617 INFOGREFFE - 3614 infogreffe : abonnés

FIDAL
88 RTE DE BAHINOS
64600 ANGLET

V/REF : MH PROVISIONS
N/REF : 2000 B 352 / 2005-A-1469

Le Greffier du Tribunal de Commerce DE BAYONNE certifie qu'il a reçu le 03/05/2005,

Rapport du commissaire aux apports
- Rapport à l'assemblée générale des associés sur le projet d'apport d'actifs à la société SARL
D.H.I

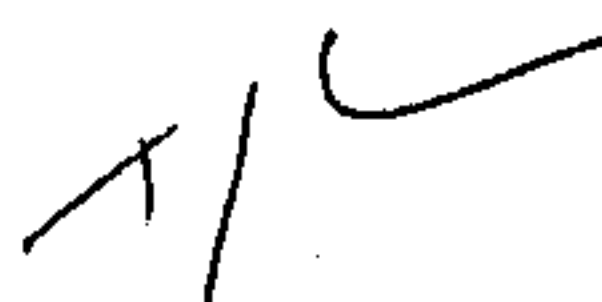
Concernant la société

D.H.I.
Société à responsabilité limitée
20 BD. DU GENERAL DE GAULLE
HENDAYE
64700 HENDAYE

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2005-A-1469 le 03/05/2005
R.C.S. BAYONNE 431 781 798 (2000 B 352)

Fait à BAYONNE le 03/05/2005,

Le Greffier



Jean-Marc SALANNE

DIPLOMÉ E.S.L.S.C.A.

EXPERT COMPTABLE DIPLOMÉ PAR L'ETAT

INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

ESPACE RIVE GAUCHE

66, ALLEES MARINES

64100 BAYONNE

TÉL. 05 59 52 36 36

FAX 05 59 59 58 31

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES SUR LE PROJET D'APPORT D'ACTIFS A LA SOCIETE SARL D.H.I.

EXEMPLAIRE GREFFE

Jean-Marc SALANNE

DIPLOMÉ E.S.I.S.C.A.

EXPERT COMPTABLE DIPLOMÉ PAR L'ETAT

INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

ESPACE RIVE GAUCHE

66, ALLEES MARINES

64100 BAYONNE

TÉL. 05 59 52 36 36

FAX 05 59 59 58 31

RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES

SUR LE PROJET D'APPORT D'ACTIFS

A LA SOCIETE D.H.I.

Mesdames,

Messieurs,

Par décision du Président du Tribunal de Commerce de Bayonne en date du 28 février 2005, j'ai été nommé en qualité de Commissaire aux fins d'établir un rapport sur la valeur des apports faits par **Monsieur Philippe LAVIE** à la société **SARL D.H.I.**

J'ai l'honneur de vous rendre compte de ma mission selon le plan suivant:

1. Présentation du contexte économique de l'opération.
2. Description des apports
3. Diligences - Appréciation de la valeur de l'apport
4. Conclusion

1. CONTEXTE ECONOMIQUE DE L'OPERATION

Monsieur Philippe LAVIE fait l'apport d'un portefeuille de titres qu'il détient dans le cadre de l'activité économique du groupe constitué autour de la **SARL D.H.I.**

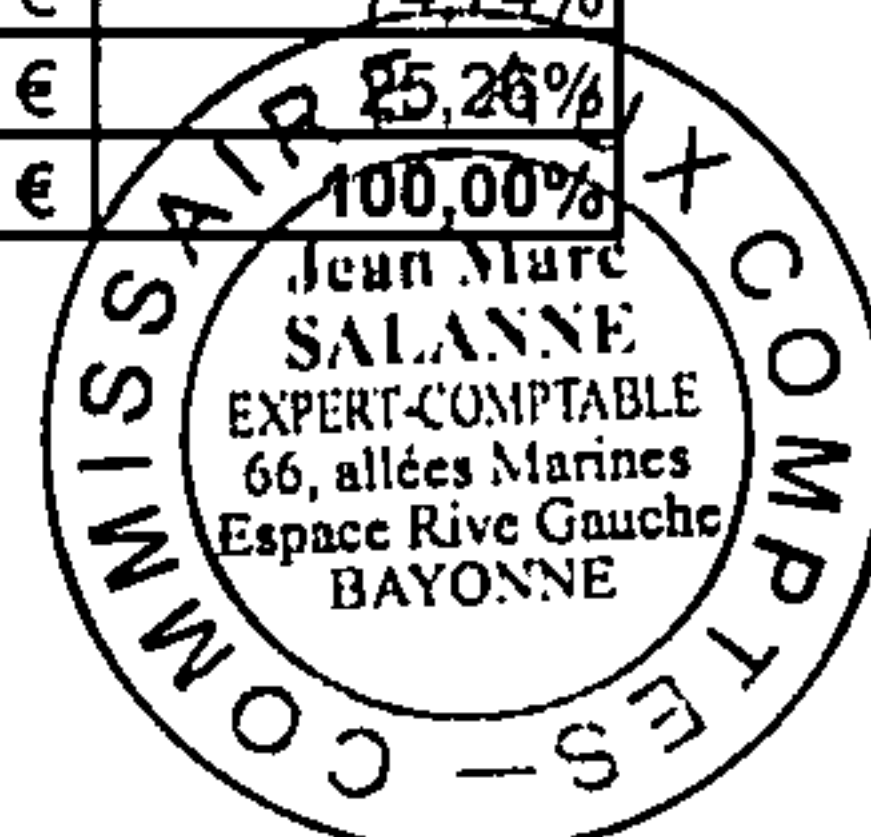
L'apport total a été évalué par les associés à **211 680 €**.

Il sera rémunéré par 85 parts de la **SARL D.H.I.**

Le capital de la société **D.H.I.** sera fixé à **13 380 €** par l'apport objet du présent rapport pour **1 680 €**.

A l'issue de l'opération d'apport en nature, le capital se répartira comme suit:

Répartition du capital de la SARL D.H.I. après augmentation de capital	capital détenu avant	Apports	Total	Parts détenues
Daniel HIRIBARREN	10 000,00 €		10 000,00 €	74,74%
Philippe LAVIE		3 380,00 €	3 380,00 €	25,26%
Total	10 000,00 €	3 380,00 €	13 380,00 €	100,00%



EXEMPLAIRE GREFFE

La décision d'apporter les titres détenus par Monsieur Philippe LAVIE a pour motivation la restructuration du groupe immobilier. Elle concrétise la volonté de Monsieur Daniel HIRIBARREN et Monsieur Philippe LAVIE d'équilibrer leurs participations dans le groupe. Le but affiché d'amener celle de Monsieur Philippe LAVIE à environ 25% sera atteint par un apport complémentaire de 211 680 € en numéraire.

2. DESCRIPTION DES APPORTS

Monsieur Philippe LAVIE fait apport à la société D.H.I. d'un portefeuille de parts lui appartenant soit:

• 2200 parts de la SARL PLUS IMMOBILIER évaluées	103 906 €
• 10 parts de la SC-CV ADARKA évaluées	75 000 €
• 10 parts de la SC-CV ADALPA GOIKOA évaluées	35 000 €
Soit un total de	213 906 €

2.1 APPORTS DE PARTS DE 2 200 PARTS DE LA SARL PLUS IMMOBILIER

La valeur unitaire retenue est de **47,23 €**. Elle a été établie sur la base de la valeur mathématique de la société **PLUS IMMOBILIER** et de la réévaluation des fonds de commerce et des participations détenues.

Cette valeur a été obtenue sur la base d'une évaluation globale à 640 400 € pour 12 922 parts existantes.

L'apport des 2 200 parts lui appartenant, par **Monsieur Philippe LAVIE** s'élève donc à 103 906 €.

2.2 APPORTS DE 10 PARTS DE LA SC-CV ADARKA

Les 10 titres, sur les 100 existants, apportés par **Monsieur Philippe LAVIE** sont évalués à la valeur de la part lui revenant sur le bénéfice à venir de la Société Civile de Construction Vente **ADARKA**.

Le projet porté par cette société est à ce jour totalement réalisé et commercialisé.

Le budget prévisionnel base du calcul de la valeur, a été arrêté par Messieurs LAVIE et HIRIBARREN.

L'apport correspondant a été évalué à 75 000 €.

2.3 APPORTS DE 10 PARTS DE LA SC-CV ADALPA GOIKOA

Les 10 titres, sur les 100 existants, apportés par **Monsieur Philippe LAVIE** sont évalués à la valeur de la part lui revenant sur le bénéfice à venir de la Société Civile de Construction Vente **ADALPA GOIKOA**.

Le projet porté par cette société est à ce jour totalement réalisé et en fin de commercialisation.

Le budget prévisionnel base du calcul de la valeur, a été arrêté par Messieurs **LAVIE** et **HIRIBARREN**.

L'apport correspondant a été évalué à 35 000 €.



2.4 RECAPITULATION

L'apport en nature se répartit comme suit:

Capital	1 680 €
Prime d'apport	212 226 €
Total	213 906 €

Les valeurs utilisées pour évaluer les conditions de l'opération sont résumées dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2004 établis par **Monsieur Daniel HIRIBARREN**, actuel gérant de la **SARL PLUS IMMOBILIER**, de la **SC-CV ADARKA** et de la **SC-CV ADALPA GOIKOA**.

3. DILIGENCES - APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Le projet de contrat d'apport nous a été remis et nous avons pu procéder à l'analyse des opérations.

Afin de vérifier la valeur de l'apport, qui est constitué de titres **PLUS IMMOBILIER**, **SC-CV ADARKA** et **SC-CV ADALPA GOIKOA**, nous avons été amenés à vérifier les comptes de ces sociétés.

Les comptes de la **SARL PLUS IMMOBILIER** au 31 décembre 2004 présentent un chiffre d'affaires de 1 703 170 € et font ressortir un bénéfice de 79 775 €.

Le présent rapport concerne l'évaluation des apports effectués.

Afin de vérifier la valeur d'apport des titres, il y a lieu de procéder à la vérification des valeurs des titres de ses filiales **L R**, **G H L** et **C I B**.

3.1 PARTICIPATION L R

3.1.1 Participation L R - Fonds de commerce

Le fonds d'agence immobilière est constitué par les éléments suivants:

- Le nom commercial
- Le droit à la jouissance des locaux où le fonds est exploité,
- Le bénéfice des accords, contrats, conventions et autorisations intervenues avec toute personne pour l'exploitation de ce fonds.

Le fonds commercial figure au bilan pour sa valeur d'apport soit **44 500 €**. Dans le cadre de l'évaluation il doit être considéré comme une non valeur et estimé.

Afin de déterminer la valeur du fonds de commerce, il a été fait référence aux fonds de même nature et de même situation.

Sur la base des barèmes en vigueur, la valeur retenue pour le fonds de commerce sera remplacée dans la présente évaluation par sa valeur estimée de négociation.



La méthode retenue pour son estimation est basée sur la documentation Francis Lefebvre qui estime la valeur d'un fonds de commerce d'agence immobilière entre 1 et 1,5 fois le résultat moyen constaté. Dans le cas présent, seul le deuxième exercice réalisé est significatif. Le résultat moyen à retenir se définit comme suit:

Evaluation du fonds de commerce	31/12/2003	31/12/2004
Résultat net comptable	80 968 €	23 012 €
Rémunération de la gérance	- €	- €
Charges sociales 37%	- €	- €
Intéressement	- €	- €
Impôt société	19 600 €	43 316 €
TOTAL	100 568 €	66 328 €
Evaluation retenue		
Bas fourchette		66 328 €
Haut fourchette		99 492 €
Valeur retenue	Bas fourchette	66 328 €

3.1.2 Participation L R – Pas de porte

Sur la base des éléments communiqués par Monsieur Daniel HIRIBARREN, le "pas de porte" de l'agence exploitée à Biarritz, rue de la Poste, a été évalué à **100 000 €**

Par comparaison avec les cessions de pas de portes de même nature, la valeur retenue semble cohérente.

3.2 DETERMINATION DE LA PLUS VALUE LATENTE SUR TITRES L R

La SARL est détenue à 70 % par **PLUS IMMOBILIER**

L'évaluation des titres LR peut se résumer comme suit:

EVALUATION LR	
Situation nette au 31/12/04	113 980 €
Non valeurs	- 44 500 €
Fonds de commerce	
Total	69 480 €
Valeurs estimées	
Fonds de commerce	66 328 €
Pas de porte	100 000 €
Total	235 808 €

Sur la base de la détention de 70 % des parts, nous obtenons l'évaluation et la plus value latente suivantes:

EVALUATION APPORT	
Evaluation globale	235 808 €
Pourcentage de détention	70%
Evaluation de la participation	165 066 €
Valeur comptable	35 000 €
Plus value latente	130 066 €



3.3 PARTICIPATION G H L

3.3.1 Participation G H L - Fonds de commerce

Le fonds d'agence immobilière est constitué par les éléments suivants:

- Le nom commercial
- Le droit à la jouissance des locaux où le fonds est exploité,
- Le bénéfice des accords, contrats, conventions et autorisations intervenues avec toute personne pour l'exploitation de ce fonds.

Le fonds commercial figure au bilan pour sa valeur d'apport soit **76 224 €** . Dans le cadre de l'évaluation, il doit être considéré comme une non valeur et estimé.

Afin de déterminer la valeur du fonds de commerce, il a été fait référence aux fonds de même nature et de même situation.

Sur la base des barèmes en vigueur, la valeur retenue pour le fonds de commerce sera remplacée dans la présente évaluation par sa valeur estimée de négociation.

La méthode retenue pour son estimation est basée sur la documentation Francis Lefebvre qui estime la valeur d'un fonds de commerce d'agence immobilière entre 1 et 1,5 fois le résultat moyen constaté. Dans le cas présent, seul le deuxième exercice réalisé est significatif. Le résultat moyen à retenir se définit comme suit:

Evaluation du fonds de commerce	31/12/2003	31/12/2004
Résultat net comptable	21 847 €	17 038 €
Rémunération de la gérance	- €	- €
Charges sociales 37%	- €	- €
Intéressement	- €	- €
Impôt société	11 424 €	8 907 €
TOTAL	33 271 €	25 945 €
Evaluation retenue		
Bas fourchette		25 945 €
Haut fourchette		38 918 €
Valeur retenue	Bas fourchette	25 945 €

3.3.2 Participation G H L – Pas de porte

Sur la base des éléments communiqués par Monsieur Daniel HIRIBARREN, le "pas de porte" de l'agence exploitée à Saint Jean de Luz, Boulevard Thiers, a été évalué à **200 000 €**

Par comparaison avec les cessions de pas de portes de même nature, la valeur retenue semble cohérente.



3.4 DETERMINATION DE LA PLUS VALUE LATENTE SUR TITRES G H L

La SARL est détenue à 65 % par **PLUS IMMOBILIER**

L'évaluation des titres LR peut se résumer comme suit:

EVALUATION G H L	
Situation nette au 31/12/04	61 218 €
Non valeurs	76 224 €
Fonds de commerce	
Total	- 15 006 €
Valeurs estimées	
Fonds de commerce	25 948 €
Pas de porte	200 000 €
Total	210 942 €

Sur la base de la détention de 100% des parts, nous obtenons l'évaluation et la plus value latente suivantes:

EVALUATION APPORT	
Evaluation globale	210 942 €
Pourcentage de détention	65%
Evaluation de la participation	137 112 €
Valeur comptable	37 700 €
Plus value latente	99 412 €

3.5 PARTICIPATION C I B

La participation dans la SARL C I B a été acquise au cours de l'exercice pour 22 800 €.

Cette société exploite le fonds de commerce d'agence immobilière qu'elle détient à Anglet.

Aucune plus ou moins value latente ne peut raisonnablement être constatée et la valeur comptable seule sera retenue.

3.6 APPORT DE 2200 PARTS DE LA SARL PLUS IMMOBILIER

3.6.1 Immobilisations incorporelles – Concessions brevets droits divers

La valeur résiduelle au bilan s'élève à 551 € (frais d'établissement) Leur valeur vénale est nulle.

Elles seront considérées comme des non valeurs et annulées.



3.6.2 Immobilisations incorporelles - Fonds de commerce

Le fonds d'agence immobilière est constitué par les éléments suivants:

- Le nom commercial;
- Le droit à la jouissance des locaux où le fonds est exploité;
- Le bénéfice des accords, contrats, conventions et autorisations intervenues avec toute personne pour l'exploitation de ce fonds.

Le fonds commercial figure au bilan pour sa valeur d'apport, soit **38 618 €**. Dans le cadre de l'évaluation il doit être considéré comme une non valeur et estimé.

Afin de déterminer la valeur du fonds de commerce, il a été fait référence aux fonds de même nature et de même situation.

Sur la base des barèmes en vigueur, la valeur retenue pour le fonds de commerce sera remplacée dans la présente évaluation par sa valeur estimée de négociation.

La méthode retenue pour son estimation est basée sur la documentation Francis Lefebvre qui estime la valeur d'un fonds de commerce d'agence immobilière entre 1 et 1,5 fois le résultat moyen constaté. Dans le cas présent, seul le deuxième exercice réalisé est significatif. Le résultat moyen à retenir se définit comme suit:

Evaluation du fonds de commerce	31/12/2003	31/12/2004
Résultat net comptable	30 223,00 €	79 775,00 €
Rémunération de la gérance	60 000,00 €	90 000,00 €
Charges sociales 37%	10 200,00 €	33 300,00 €
Produits financiers	- €	28 000,00 €
Impôt société	13 710,00 €	15 909,00 €
TOTAL	114 133,00 €	190 984,00 €
Evaluation retenue		
Bas fourchette		190 984,00 €
Haut fourchette		286 476,00 €
Valeur retenue	Bas fourchette	190 984,00 €

3.6.3 Immobilisations incorporelles – Pas de porte

La **SARL PLUS IMMOBILIER** n'exploite pas directement de local détenant un pas de porte.

3.6.4 Immobilisations corporelles

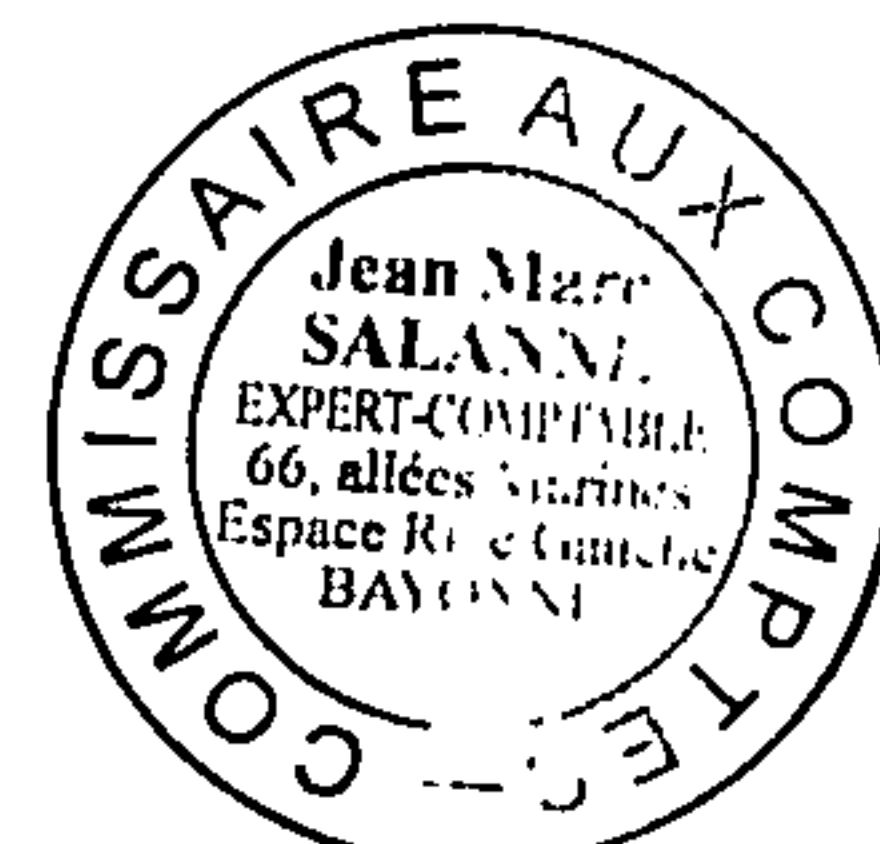
Il n'est pas constaté d'écart entre la valeur comptable des immobilisations corporelles et leur valeur d'utilité. Les factures originales des apports ont été vérifiées ainsi que leur existence physique et leur état.

Aucun écart n'a été constaté.

3.6.5 Immobilisations financières

La valeur des immobilisations financières détermine celle de la société. En effet, le poste se décompose comme suit:

- Participation L R 35 000 €
- Participation G H L 37 700 €
- Participation C I B 22 800 €



Chacune de ces participations a été précédemment analysée séparément afin de déterminer les plus values latentes justifiant l'apport.

Evaluation des plus values latente	Valeur comptables	Plus values latentes
Participation L R	35 000 €	130 066 €
Participation G H L	37 700 €	99 412 €
Participation C I B	22 800 €	- €
TOTAL	95 500 €	229 478 €

3.6.6 Autres postes d'actif et passif

Ces postes n'entraînent aucun commentaire particulier et peuvent être évalués à leur valeur comptable.

En particulier, l'analyse de l'inventaire ne fait apparaître aucun élément obsolète, ni aucun volume anormal.

La société ne détient pas de stocks.

Aucune des créances au bilan ne justifie de provisions. De même nous n'avons relevé aucune charge relative à l'exercice non comptabilisée.

3.6.7 Valeur d'apport Plus Immobilier

L'évaluation des titres **PLUS IMMOBILIER** peut se résumer comme suit:

EVALUATION PLUS IMMOBILIER	
Situation nette au 31/12/04	215 008 €
Non valeurs	551 €
Frais d'établissement	
Total	214 457 €
Valeurs estimées	
Fonds de commerce	190 984 €
Pas de porte	- €
Plus values latentes sur titres	229 478 €
Total	634 919 €

Sur la base de 2 200 parts sur un total de 12 922, nous obtenons l'évaluation suivante:

EVALUATION APPORT	
Evaluation globale	634 919 €
Nombre de parts constituant le capital	12 922
Valeur de chaque part	49,13 €
Nombre de parts apportées	2 200
Evaluation apport	108 096 €
Evaluation par les associés	103 906 €
Total apport	4 190 €

Sur la base de l'évaluation faite des fonds de commerce (bas de la fourchette) et sur celle des estimations faites par Monsieur HIRIBARREN concernant les "pas de porte", la valeur minimale obtenue est légèrement supérieure à la valeur d'apport soit 103 906 €.



3.7 APPORTS DE 10 PARTS DE LA SC-CV ADARKA

Les 10 parts apportées par Monsieur Philippe LAVIE correspondent à la part lui revenant sur le bénéfice à venir de la Société Civile de Construction Vente ADARKA, soit 10%.

Le projet porté par cette société est à ce jour totalement réalisé et commercialisé.

Le budget prévisionnel, base du calcul de la valeur a été arrêté par Messieurs LAVIE et HIRIBARREN.

L'apport correspondant a été évalué à 75 000 €

L'analyse du budget prévisionnel et les écarts constatés peuvent être résumés comme suit:

EVALUATION SC - CV ADARKA	
Produits TTC	7 236 247 €
TVA Collectée	1 185 873 €
Produits ht	6 050 374 €
Cout total	5 280 071 €
RESULTAT PREVISIONNEL	770 303 €
Marge constatée	10,65%
Participation Monsieur LAVIE	10%
Participation au résultat	77 030 €
Retenu par les associés pour	75 000 €
Ecart	2 030 €

3.8 APPORTS DE 10 PARTS DE LA SC-CV ADALPA GOIKOA

Les 10 parts apportées par Monsieur Philippe LAVIE correspondent à la part lui revenant sur le bénéfice à venir de la Société Civile de Construction Vente ADALPA GOIKOA soit 10%.

Le projet porté par cette société est à ce jour presque totalement réalisé et commercialisé.

Le budget prévisionnel, base du calcul de la valeur a été arrêté par Messieurs LAVIE et HIRIBARREN.

L'apport correspondant a été évalué à 35 000 €.

L'analyse du budget prévisionnel et les écarts constatés peuvent être résumés comme suit:

EVALUATION SC - CV ADALPA GOIKOA	
Produits TTC	4 418 386 €
TVA Collectée	724 083 €
Produits ht	3 694 303 €
Cout total	3 302 992 €
RESULTAT PREVISIONNEL	391 311 €
Marge constatée	8,86%
Participation Monsieur LAVIE	10%
Participation au résultat	39 131 €
Retenu par les associés pour	35 000 €
Ecart	4 131 €



3.9 RECAPITULATIF

L'évaluation des apports de Monsieur Philippe LAVIE peut se résumer comme suit:

Evaluation des plus values latente	Valeurs évaluation	Valeurs d'apport	Ecart constatés
Apports parts SARL PLUS IMMOBILIER	108 096 €	103 906 €	4 190 €
Apports SC - CV ALDAPA	77 030 €	75 000 €	2 030 €
	39 131 €	35 000 €	4 131 €
TOTAL	224 257 €	213 906 €	10 351 €

Sur la base des évaluations faites des fonds de commerce (bas de la fourchette) et sur celle des estimations des "pas de porte" par Monsieur HIRIBARREN, la valeur minimale obtenue est légèrement supérieure à la valeur d'apport soit 213 906 €.

4. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, effectués selon les normes de la profession, je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports de Monsieur Philippe LAVIE à la société SARL D.H.I. dont le total s'élève à : 213 906 €.

Il se répartit comme suit:

TOTAL APORTE	213 906 €
APPORT EN CAPITAL	1 680 €
PRIME D'APPORT	212 226 €

Le montant des actifs apportés est au moins égal à la valeur au nominal des parts à émettre.

Par ailleurs, il ne m'a été signalé aucun avantage particulier au profit de quiconque et mes travaux n'en ont pas mis en évidence.

Fait à BAYONNE, Le 19 avril 2005


Jean-Marc SALANNE
Commissaire aux apports