

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 02863

Numéro SIREN : 884 473 943

Nom ou dénomination : LEVIATANE

Ce dépôt a été enregistré le 17/11/2021 sous le numéro de dépôt 144792



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la convention de désignation à l'unanimité des associés en date du 15 Septembre 2021 (articles L 225-147 du code de Commerce), j'ai été nommé en qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier la valeur des apports devant être effectués à la Société LEVIATANE, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 884 473 943.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les diligences de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces diligences sont destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Les titres des sociétés parties à l'opération n'étant pas admis sur un marché réglementé, il ne m'appartient pas de me prononcer sur la rémunération des apports.

J'ai l'honneur de vous rendre compte de l'exécution de ma mission par le présent rapport.

J'examinerai successivement les points suivants :

I- DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

II- CONTROLE DE L'EVALUATION DES APPORTS

III- CONCLUSION



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

I- DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

Il est projeté l'apport des titres des sociétés suivantes :

- SCI CARRÉE, société civile immobilière, au capital de 5.000 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 878 796 747.
- SCI L'AVENUE, société civile immobilière, au capital de 55.000 €, sise au 10 avenue d'Eylau, 75116 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 833 307 291.

1. Contexte de l'opération

Aux termes des statuts qui m'ont été présentés, l'apporteur est :

- **Monsieur Jonathan HARFI,**
Né le 3 Avril 1983 à Lyon (69008),
De nationalité Française,
Domicilié au 97 avenue Henri Martin – 75116 PARIS,
Marié le 16 Juin 2009 à Villeurbanne (69) à Madame SUISSA Laurine, née le 21 Octobre 1988 à Lyon (8e), sous le régime de la séparation de biens suivant un contrat de mariage reçu le 09 Juin 2009 par Maître Valérie BENHAIM, notaire à Lyon (2e).

Dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, l'apporteur souhaite procéder à une augmentation de capital de la société holding, la SAS LEVIATANE, par apport des titres qu'il détient dans les sociétés SCI CARRÉE et SCI L'AVENUE.

Pour se faire, il est projeté d'apporter ainsi, dans le cadre d'une augmentation de capital à la société LEVIATANE, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 884 473 943, les titres suivants :

➤ Apports de **Monsieur Jonathan HARFI** :

- ❖ Une (1) part sociale détenue en pleine propriété de la société SCI CARRÉE, Société Civile Immobilière au capital de 5.000 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 878 796 747 ;



- ❖ Mille huit cent quinze (1.815) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI L'AVENUE, Société Civile Immobilière au capital de 55.000 €, dont le siège social est à PARIS (75116) 10 avenue d'Eylau, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 833 307 291.

2. Caractéristiques essentielles de l'apport

Les titres apportés représentent des apports en nature purs et simples dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société par Actions Simplifiée de droit français dénommée LEVIATANE.

3. Caractéristiques de la société dont les titres seront apportés

- Apport des titres de la SCI CARRÉE

L'Apporteur est associé de la société SCI CARRÉE, société civile immobilière, au capital de 5.000 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 878 796 747.

L'objet social de la SCI CARRÉE est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 07 Novembre 2019 pour se terminer à pareille époque de l'année 2118.

La gérance de la société est assurée par Monsieur Dylan HARFI.

Le capital de la société SCI CARRÉE est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Jonathan Harfi	1	0,20%	2,15						
Grégory Harfi	1	0,20%	2,15						
Dylan Harfi	498	99,60%	2,15						
Total des parts	500			-			-		



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

La SCI CARRÉE détient le bien immobilier suivant :

- 58 avenue Raymond Poincarré – 75016 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75016), 1 à 9 et 2 à 8 avenue Saint Honoré d'Eylau, et 58-58 bis avenue Raymond Poincarré, figurant au cadastre sous les références suivantes Section FK – N° 113 – lieudit 58 avenue Raymond Poincarré – pour une superficie de 40 ares 80 ca, un bien composé d'un appartement au deuxième étage de six pièces, galerie, lingerie, vestibules, deux salles de bains, 2 WC, cuisine, office, dégagement, deux caves numérotées 4 et 5 (lot 302), de deux chambres situées au septième étage portant les numéros 10 (lot 316) et 13 (lot 319) et d'un garage situé au sous-sol portant le numéro 26 (lot 337).

- **Apport des titres de la SCI L'AVENUE**

L'Apporteur est associé de la société SCI L'AVENUE, société civile immobilière, au capital de 55.000 €, sise au 10 avenue d'Eylau, 75116 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 833 307 291.

L'objet social de la SCI L'AVENUE est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 14 Novembre 2017 pour se terminer à pareille époque de l'année 2116.

La gérance de la société est assurée par Monsieur Grégory HARFI.

Le capital de la société SCI L'AVENUE est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Jonathan Harfi	1 815	33,00%	4,13						
Grégory Harfi	1 815	33,00%	4,13						
Dylan Harfi	1 870	34,00%	4,13						
Total des parts	5 500			-			-		



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

La SCI L'AVENUE détient les biens immobiliers suivants :

- 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75116), 10 avenue d'Eylau, figurant au cadastre sous les références suivantes Section DU – N° 18 – lieudit 10 avenue d'Eylau – pour une superficie de 8 ares 63 ca, un bien composé d'un appartement situé au rez-de-chaussée, entrée à gauche sous le porche (lot n°1) et d'une cave portant le numéro 18, située au sous-sol, escalier « S » (lot n°48).

- 8 rue Lincoln – 75008 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75008), 8 rue Lincoln, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AR – N° 22 – lieudit 8 rue Lincoln – pour une superficie de 05 ares 98 ca.

Composé d'un grand local commercial à aménager, avec cour à jouissance privative ayant droit d'être couverte, située au sous-sol bâtiment A et B (lot 31), de trois remises à usage commercial situées dans le bâtiment A au sous-sol (lot 38, 39 et 40), et de deux locaux situés dans le bâtiment A, l'un au sous-sol (lot n° 51) et l'autre au rez-de-chaussée (lot n°52).

4. Date d'effet de l'apport

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation de capital de la société LEVIATANE. Dès lors, la propriété des droits sociaux et la jouissance des titres prendra effet à compter de la signature de l'assemblée générale extraordinaire constatant l'augmentation de capital.

5. La société Bénéficiaire de l'apport

Il s'agit de la Société par Actions Simplifiée LEVIATANE dont le siège social se trouve au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS.

L'objet social de la société LEVIATANE est en France et dans tous les pays :

-La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,

-La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,

-Et/ou les prestations de service para hôtelières rattachées à l'activité immobilière tels que le gardiennage, la surveillance, l'entretien, le nettoyage et la restauration des biens,



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

-L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille pour son propre compte de valeurs mobilières et autres droits sociaux et notamment la gestion de titres,

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-La vente de tout ou partie du patrimoine dans le cadre de sa gestion.

-La réalisation de prestations de services telles que les études, le management, la formation et toutes autres prestations de services conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-Le commissionnement, l'intermédiation et l'apport d'affaires

-La société pourra également garantir tout engagement souscrit par ses associés directs et indirects ainsi que par toute société contrôlée directement ou indirectement par ces derniers, et à cette fin se porter caution ou consentir toute sûreté personnelle ou réelle sur les actifs lui appartenant.

-Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Le capital de la société LEVIATANE est divisé en 364.002.163 actions d'un centime d'euro (0,01 €) chacune réparties comme suit :

- Monsieur Jonathan HARFI, à concurrence de	360.407.983 actions
- Monsieur Alain HARFI, à concurrence de	3.594.180 actions
Total	364.002.163 actions

6. Les Comptes utilisés pour établir les conditions de l'apport

Les comptes servant de base à l'évaluation des titres des sociétés apportés, sont l'arrêté des comptes des sociétés pour l'exercice clos au 31 Décembre 2020.



7. Conditions suspensives de la réalisation de l'apport

L'apport sera réalisé sous conditions suspensives de l'assemblée générale des associés de chacune des sociétés :

- Approbation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société LEVIATANE, constatant l'augmentation de capital par apports des titres.
- L'agrément de la société bénéficiaire de l'apport en tant que nouvel associé, par les associés de la SCI CARRÉE.
- L'agrément de la société bénéficiaire de l'apport en tant que nouvel associé, par les associés de la SCI L'AVENUE.

8. Régimes juridique et fiscal adoptés

Le transfert de propriété des titres apportés résultera :

- ❖ de la signature du procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire d'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport par les associés et la modification des statuts subséquente, auxquels sera annexé le présent rapport ;
- ❖ de leur enregistrement au Service des Impôts des Entreprises du siège pour acquérir date certaine,
- ❖ de l'accomplissement de la formalité de publicité dans un journal d'annonces légales pour être opposable aux tiers.

En outre, les formalités subséquentes aux greffes des Tribunaux de commerce de LYON et de PARIS seront réalisées dans les meilleurs délais et au maximum dans le mois de la signature des actes.

A compter de la signature du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, la société bénéficiaire de l'apport aura la propriété et la jouissance des droits de propriété attachés aux titres de la société apportée et aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque détaché ou mis en distribution.

En matière fiscal, les apporteurs personnes physiques, associés d'une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu, bénéficié du régime du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu notamment à l'article 150-UB II du Code Général des Impôts.



Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme simplement intercalaire. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable qu'au titre de l'année au cours de laquelle intervient un événement de nature à mettre fin au sursis.

L'éventuelle plus-value des titres apportés sera imposée au niveau de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Du fait du caractère intercalaire de l'opération d'apport, la plus-value réalisée ne sera ni constatée ni déclarée l'année de l'apport.

Du point de vue des droits d'enregistrement, l'opération d'apport réalisée, à l'occasion de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, sera exonérée de droit.

La date d'effet du présent apport, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

II-CONTROLE DE L'EVALUATION DES APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés,
- et contrôler la valeur attribuée aux apports.

Il convient de préciser que mes travaux ne constituent pas un audit, mais seulement une revue limitée assortie de contrôles particuliers.

J'ai obtenu communication de l'arrêté des comptes des sociétés pour les exercices clos au 31 Décembre 2020.

J'ai également eu communication des éléments d'informations concernant les statuts de chaque société concernée par le présent contrat d'apport ainsi que les procédures en cours.

1. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport en conformité avec la réglementation comptable

1.1. Méthode de valorisation

Les titres détenus par l'Apporteur des sociétés SCI CARRÉE et SCI L'AVENUE sont apportés à la société SAS LEVIATANE.

Les évaluations des parts sociales des sociétés SCI CARRÉE et SCI L'AVENUE ont été réalisées sur la base d'une évaluation patrimoniale de société, par la méthode de l'actif net



comptable réévalué.

Cette méthode usuelle consiste à substituer aux valeurs comptables des actifs immobiliers possédés, quel que soit le mode de financement, la valeur à dires d'expert.

Ainsi, les évaluations des titres des différentes sociétés ont été établies sur la base d'une valorisation des différents actifs immobiliers détenus par les SCI à partir du rapport d'expertise de la société ISR 26, spécialiste en Gestion et transactions immobilières, sise 78 rue Réaumur – 75002 PARIS, en date du 28 Octobre 2021. A ces valeurs ont été ajoutés les autres éléments d'actif (immobilisations financières et actifs circulants) et ont été retranchés les autres éléments de passif, les autres dettes (financières, fournisseurs, fiscales, sociales et diverses).

En tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, les valeurs ainsi déterminées s'établissent :

- à un montant de 1.035.591 € pour 100% des parts sociales de la société SCI CARRÉE,
- à un montant de 1.071.395 € pour 100% des parts sociales de la société SCI L'AVENIR.

1.2. Réalité des apports

A partir des statuts des sociétés SCI CARRÉE et SCI L'AVENUE, j'ai vérifié la réalité de l'origine de la propriété des actions détenues par l'apporteur et le nombre d'actions possédées par lui.

Je me suis procuré la pièce d'identité de l'apporteur personne physique et l'extrait K-bis de moins de trois mois de la société bénéficiaire de l'apport.

J'ai également requis et obtenu soit une attestation notariée du régime matrimonial, soit une copie du livret de famille de l'intéressé pour m'assurer que les actions apportées par cette personne physique sont des biens propres sans nécessité d'intervention d'un conjoint commun en biens, ou lorsqu'il s'agit de biens communs, qu'il y ait bien eu l'autorisation du conjoint.

2- Récapitulatif des valeurs d'apport

Les 500 parts sociales de la société SCI CARRÉE ont ainsi été estimées à la valeur de 1.035.591 € (un million trente-cinq mille cinq cent quatre-vingt-onze euros) soit à une valeur de 2.071,18 € (deux mille soixante-et-onze euros et dix-huit centimes) par part sociale.



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

Les 5.500 parts sociales de la société SCI L'AVENUE ont ainsi été estimées à la valeur de 1.071.395 € (un million soixante-et-onze mille trois cent quatre-vingt-quinze euros) soit à une valeur de 194,80 € (cent quatre-vingt-quatorze euros et quatre-vingts centimes) par part sociale.

Le montant total des apports s'élève donc à un montant de :

-Apport des titres de la SCI CARRÉE

- Monsieur Jonathan HARFI		
1 part en pleine propriété x 2.071,18 € =		2.071,18 €
TOTAL =		2.071,18 €

-Apport des titres de la SCI L'AVENUE

- Monsieur Jonathan HARFI		
1.815 parts en pleine propriété x 194,80 € =		353.562,00 €
TOTAL =		353.562,00 €

Montant total des apports : **355.633,18 €**

3- Nouvelle répartition du capital de la société bénéficiaire de l'apport

Les apports estimés à une valeur globale de trois cent cinquante-cinq mille six cent trente-trois euros et dix-huit centimes (355.633,18 €) seront rémunérés à hauteur de trois cent cinquante-cinq mille six cent trente-trois euros et dix-huit centimes (355.633,18 €) par l'émission de 35.563.318 actions d'un centime d'euro (0,01 €) chacune de la société bénéficiaire, la SAS LEVIATANE, la valeur de l'action n'étant pas différente de sa valeur nominale.

Le capital de la SAS LEVIATANE étant constitué de 364.002.163 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, un nombre de 35.563.318 actions nouvelles seront créées et attribuées de la manière suivante à :

- Monsieur Jonathan HARFI		
35.563.318 actions de valeur nominale de 0,01 € chacune,		
soit		355.633,18 €

		355.633,18 €



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

La nouvelle répartition du capital de la société LEVIATANE s'établira comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de 3.995.654,81 € (trois millions neuf cent quatre-vingt-quinze mille six cent cinquante-quatre euros et quatre-vingt-un centimes).

Il est divisé en 399.565.481 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune de valeur nominale, attribuées en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Jonathan HARFI, à concurrence de	395.971.301 actions
- Monsieur Alain HARFI, à concurrence de	3.594.180 actions
Total	399.565.481 actions

4- Total des apports

Le total des apports effectués, sous condition suspensive de l'accord des assemblées générales des sociétés SCI CARRÉE, SCI L'AVENIR et SAS LEVIATANE s'élève à 355.633,18 € (TROIS CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT TRENTE-TROIS EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES).

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires, conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier les avantages particuliers octroyés.

Nous nous sommes entretenus avec les responsables et les conseils de la société, à propos de l'opération envisagée et du contexte économique, juridique et financier dans laquelle elle se situe.

Nous avons contrôlé les informations présentées dans les statuts de la société et les mentions incluses dans le texte des résolutions proposées à la décision des associés.

Nous avons effectué les vérifications que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la consistance des avantages particuliers octroyés et de leur incidence sur la situation des associés. Nous nous sommes notamment assurés que les avantages ne sont ni interdits par la loi ni contraires à l'intérêt de la société.



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

III- CONCLUSION

Les vérifications et les travaux effectués me conduisent à considérer l'évaluation retenue pour les apports comme acceptable et non surévaluée, compte tenu de la méthode de l'évaluation retenue.

Aucun litige ou procès en cours propre à altérer la valeur des apports n'a été porté à ma connaissance.

Aucun avantage particulier ne m'a été signalé et mes investigations n'ont fait apparaître aucune convention de cette nature.

Les contrôles effectués conformément aux normes en usage dans la profession me permettent de considérer qu'à la date des biens apportés le montant des apports, soit à 355.633,18 € (TROIS CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SIX CENT TRENTÉ-TROIS EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES) est au moins égale au nominal des actions à créer.

**Fait à Neuilly-Sur-Marne
Le 8 Novembre 2021**