

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 21/10/2022 sous le numéro de dépôt 137787



**Raynald KOOHEN**  
Commissaire aux Comptes

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

[rkoohen@gmail.com](mailto:rkoohen@gmail.com)

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

---

# **RAPPORT**

## **DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**



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 13 Juillet 2022 (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**

## **I- DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE**

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

- SCI BRABUS, société civile immobilière, au capital de 77.000 €, sise au 10 avenue d'Eylau, 75116 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 798 500 203.

### **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 la société SCI BRABUS.

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 immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 884 473 943, les titres suivants :

#### **➤ Apports de Monsieur Jonathan HARFI :**

- ❖ Trente (30) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI BRABUS, Société Civile Immobilière au capital de 77.000 €, 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 798 500 203 ;

## 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 BRABUS

L'Apporteur est associé de la société SCI BRABUS, société civile immobilière, au capital de 77.000 €, sise au 10 avenue d'Eylau, 75116 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 798 500 203.

L'objet social de la SCI BRABUS est notamment l'acquisition et la vente de tous immeubles et tous terrains, l'administration et l'exploitation par location ou autrement des biens susdésignés, l'entretien et éventuellement l'aménagement de ces biens et généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la Société.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 15 Novembre 2013 pour se terminer à pareille époque de l'année 2112.

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

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

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Alain Harfi							15	15%	8,13
Brigitte Harfi									
Jonathan Harfi	30	30%	8,13						
Grégory Harfi	30	30%	8,13						
David Harfi	10	10%	8,13	5	5%	7,01			
Dylan Harfi	10	10%	8,13						
Jessica Harfi	5	5%	8,13	10	10%	7,01			
Total des parts	85			15			15		

La SCI BRABUS détient les biens immobiliers suivants :

### - 26-32 avenue Henri Barbusse – 93000 BOBIGNY :

- Un immeuble élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- Un immeuble élevé d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Le tout d'une surface totale d'environ 10.783m<sup>2</sup>, ainsi déclaré dans le bail

commercial visé ci-après.

- 150 parkings en extérieur (environ)

Terrain autour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
K	9	26 avenue Henri Barbusse	00 ha 15 a 75 ca
K	200	avenue Henri Barbusse	00 ha 22 a 22 ca
K	203	avenue Henri Barbusse	00 ha 18 a 20 ca
K	206	avenue Henri Barbusse	00 ha 80 a 36 ca
K	209	avenue Henri Barbusse	00 ha 00 a 01 ca
K	212	32 avenue Henri Barbusse	00 ha 13 a 82 ca

Total surface : 01 ha 50 a 36 ca

#### **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,

-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 399.565.481 actions d'un centime d'euro (0,01 €) chacune réparties comme suit :

- Monsieur Jonathan HARFI, à concurrence de	395.971.301 actions
- Monsieur Alain HARFI, à concurrence de	3.594.180 actions
<hr/>	
Total	399.565.481 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 2021.

## **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 BRABUS.

## **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 au greffe du Tribunal de commerce 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 fiscale, les apporteurs personnes physiques, associés d'une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu, bénéficie 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 2021.

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 de la société SCI BRABUS sont apportés à la société SAS LEVIATANE.

L'évaluation des parts sociales de la société SCI BRABUS a été réalisée 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 dire d'expert.

Ainsi, l'évaluation des titres de la société a été établie sur la base d'une valorisation des différents actifs immobiliers détenus par la SCI à partir du rapport d'expertise en évaluation immobilière de la société GALTIER VALUATION, sise 92 bis rue Edouard Vaillant – 92309 LEVALLOIS-PERRET, tel qu'il nous l'a été transmis, et de la valeur figurant dans l'acte d'option d'achat du crédit-bail immobilier, sous déduction de travaux de mise aux normes ICPE à réaliser ainsi que d'un abattement pour biens occupés et détention minoritaire.

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 9.600.000 € pour 100% des parts sociales de la société SCI BRABUS,

### 1.2. Réalité des apports

A partir des statuts de la société SCI BRABUS, 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 100 parts sociales de la société SCI BRABUS ont ainsi été estimées à la valeur de 9.600.000 € (neuf millions six cent mille euros) soit à une valeur de 96.000 € (quatre-vingt-seize mille euros) par part sociale.

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

#### -Apport des titres de la SCI BRABUS

- Monsieur Jonathan HARFI  
30 parts en pleine propriété x 96.000 € = 2.880.000,00 €

**TOTAL = 2.880.000,00 €**

**Montant total des apports 2.880.000,00 €**

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

Les apports estimés à une valeur globale de deux millions huit cent quatre-vingt mille euros (2.880.000 €) seront rémunérés à hauteur de deux millions huit cent quatre-vingt mille euros (2.880.000 €) par l'émission de 288.000.000 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 399.565.481 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, un nombre de 288.000.000 actions nouvelles seront créées et attribuées de la manière suivante à :

- Monsieur Jonathan HARFI	
288.000.000 actions de valeur nominale de 0,01 € chacune,	
soit	2.880.000,00 €
	-----
	2.880.000,00 €

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

Le capital social est fixé à la somme de 6.875.654,81 € (six millions huit cent soixante-quinze mille six cent cinquante-quatre euros et quatre-vingt-un centimes).

Il est divisé en 687.565.481 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	683.971.301 actions
- Monsieur Alain HARFI,	
à concurrence	3.594.180 actions
	-----
Total	687.565.481 actions

#### 4- Total des apports

**Le total des apports effectués, sous condition suspensive de l'accord des assemblées générales des sociétés SCI BRABUS et SAS LEVIATANE s'élève à 2.880.000 € (DEUX MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS).**

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.

### **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 2.880.000 € (DEUX MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS) est au moins égale au nominal des actions à créer.**

**Fait à Neuilly-Sur-Marne  
Le 26 Septembre 2022**

