



RCS : DIJON

Code greffe : 2104

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 DIJON atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1987 B 80084

Numéro SIREN : 342 064 557

Nom ou dénomination : SA A. GOICHOT ET FILS

Ce dépôt a été enregistré le 22/06/2016 sous le numéro de dépôt 4216

F.C.R.C. SARL

France Commissariats Révision Consultants
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Besançon

EXEMPLAIRE
GREFFE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS
EFFECTUES PAR
Monsieur André GOICHOT**

Déposé au Greffe
du Tribunal
de Commerce
de Dijon

le2-2-JUIN 2016
sous le n° A 4216

**A LA SOCIETE
A. GOICHOT ET FILS SA**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS
EFFECTUES PAR
Monsieur André GOICHOT**

**A LA SOCIETE
A. GOICHOT ET FILS SA**

Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés de la SA A. GOICHOT ET FILS en date du 18/05/2016, concernant l'augmentation de capital par apport en nature de titres de la société SCI MAG 2000, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L.225-147 du Code de Commerce, modifié par la loi 2012-387 du 22 mars 2012.

La valeur des titres détenus dans la société SCI MAG 2000, apportés à la société A. GOICHOT ET FILS SA a été arrêtée dans le contrat d'apport de droits sociaux signé par les représentants des sociétés en date du 03/06/2016.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier, le cas échéant, les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée, à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur du nominal des parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, et, d'autre part, à apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés.

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. ENTITES PARTICIPANTS A L'OPERATION

1.11 – La Société MAG 2000 SCI

La Société MAG 2000 est une société civile immobilière, dont le siège social est situé à BEAUNE (21200), avenue Charles de Gaulle.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 429 521 552, et est représentée par Monsieur André GOICHOT en sa qualité de gérant associé.

Son objet social porte principalement sur la location immobilière..

Le capital de la Société MAG 2000 SCI s'élève à 1 500 euros, entièrement libéré, divisé en cent (100) parts de 15 euros chacune, et détenues de la manière suivante :

Monsieur André GOICHOT	96 parts (96,00%),
Monsieur Arnauld GOICHOT	1 part (1,00%),
Monsieur Pierre-Alexandre GOICHOT	1 part (1,00%),
Monsieur Adrien GOICHOT	1 part (1,00%),
Madame Noémie GOICHOT	1 part (1,00%),
TOTAL	100 parts

La société SCI MAG 2000 est crédit-preneur immobilier d'un ensemble immobilier situé Avenue Charles de Gaulle, 21200 BEAUNE, lequel ensemble immobilier est actuellement loué à la société SA A. GOICHOT ET FILS.

1.12 – La Société A. GOICHOT ET FILS SA

La Société A. GOICHOT ET FILS est une société anonyme, dont le siège social est situé à BEAUNE (21200), avenue Charles de Gaulle.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 342 064 557, et est représentée par Monsieur André GOICHOT en sa qualité de Président Directeur Général.

Son objet social porte principalement sur l'exploitation de fonds de négoce de vins, en gros, demi-gros et détail, vente à commission de vins.

Le capital de la Société A. GOICHOT ET FILS SA s'élève à 600.000 euros, entièrement libéré, divisé en douze mille (12.000) parts sociales de 50 euros chacune, et détenues de la manière suivante :

Monsieur André GOICHOT	11 840 actions (98,67%),
Monsieur Arnauld GOICHOT	110 actions (0,92%),
Monsieur Pierre-Alexandre GOICHOT	10 actions (0,08%),
Monsieur Adrien GOICHOT	10 actions (0,08%),
Madame Noémie GOICHOT	10 actions (0,08%),
Madame Martine JULIEN	10 actions (0,08%),
Madame Rolande GOICHOT	5 actions (0,04%),
Indivision Marcel GOICHOT	5 actions (0,04%),
TOTAL	12 000 actions

1.13 – L’apporteur

Monsieur André GOICHOT, né le 29 janvier 1959 à MERCEUIL (Côte d’Or), demeurant à MERCUEUIL (21190), rue de la Planche de Pierre, divorcé en uniques noces en vertu d’un jugement rendu le 13 décembre 2002 par le Tribunal de Grande Instance de DIJON, non remarié ni soumis à un pacte civil de solidarité.

1.2. – LIENS ENTRE LES SOCIETES

1.21 – Lien en capital

Il n’y a pas de lien en capital direct entre les sociétés objet du présent apport et la société bénéficiaire de l’apport.

1.22 – Dirigeant commun aux Sociétés

Monsieur André GOICHOT est à la fois Président Directeur Général associé de la société SA A. GOICHOT ET FILS et gérant associé de la SCI MAG 2000.

1.3 – DESCRIPTION DE L’OPERATION

1.31 – Nature de l’opération envisagée

La Société A. GOICHOT ET FILS SA envisage de procéder à une augmentation de son capital social par voie de l’apport par Monsieur André GOICHOT de la totalité des 96 parts qu’il détient et qui composent 96% du capital social de la société MAG 2000 SCI.

Cet apport peut être évalué à UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1 600 000,00 EUROS) sous réserve des vérifications prévues par la loi.

Un Contrat d’Apport a été rédigé visant le détail de cette opération.

1.32. – Motifs des apports

Cet apport a pour objectif la recapitalisation de la société SA A. GOICHOT ET FILS afin de permettre à la société de financer le désintéressement forfaitaire et définitif des créances résiduelles de son plan de continuation.

1.4 – CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES APPORTS

1.41 Date d'effet des apports

Les apports qui précèdent ne deviendront définitifs qu'au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société A. GOICHOT ET FILS SA, aux termes de laquelle il sera statué sur l'évaluation des apports en nature au vu du rapport établi par le commissaire aux apports.

1.42 – Opération envisagée concomitamment

Il est précisé dans le contrat d'apport qu'il est envisagé de lever, de manière concomitante à l'apport, l'option d'achat du crédit-bail immobilier. En conséquence de quoi la SCI MAG 2000 deviendra propriétaire de l'ensemble immobilier situé Avenue Charles de Gaulle, 21200 BEAUNE.

1.5 – DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

Monsieur André GOICHOT fait apport, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, de la pleine propriété de QUATRE-VINGT-SEIZE (96) parts sociales de la société MAG 2000 SCI, soit 96,00% du capital et 96,00% des droits de vote, à la société A. GOICHOT ET FILS SA ce qui est accepté pour ladite Société et en son nom par Monsieur André GOICHOT, Président Directeur Général, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

La valeur de la part sociale en pleine propriété est évaluée à la somme de SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTS (16 666,67 euros).

L'ensemble des QUATRE-VINGT-SEIZE (96) parts sociales est donc évalué à une somme globale de UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1 600 000,00 euros).

1.6 - REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport désigné évalué et arrondi à la somme de UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1 600 000,00 euros), il sera attribué à l'apporteur TRENTE-DEUX MILLE (32 000) actions nouvelles qui seront créées par la société A. GOICHOT ET FILS SA, entièrement libérées, d'une valeur nominale de CINQUANTE EUROS (50 euros) chacune, émises au pair à titre d'augmentation de capital.

1.7 – AVANTAGES PARTICULIERS

Le traité d'apport ne contient aucune stipulation en matière d'avantages particuliers.

2 – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 – DILIGENCES EFFECTUEES

Conformément à la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué les diligences que nous estimions nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour :

- *contrôler la réalité des apports et apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété,*
- *contrôler l'exhaustivité des droits sociaux transmis à la société bénéficiaire des apports, en contrepartie des situations patrimoniales des sociétés visées par les apports.*
- *apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur individuelle des apports,*
- *apprécier l'incidence, sur la valeur individuelle des apports, des événements intervenus entre la date de prise d'effet de l'opération et la date de notre rapport,*
- *s'assurer que la valeur réelle des apports pris dans leur ensemble, est au moins égale à la valeur des apports proposés dans le projet de traité d'apport*

Nous nous sommes fait communiquer les documents nous permettant d'apprécier la réalité, la consistance et la valeur des apports.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. Elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit, ni une mission d'examen limité.

Nous avons notamment procédé aux principaux travaux suivants :

- *prise de connaissance générale,*
- *prise de connaissance détaillée de tous documents juridiques et comptables de chaque société visée dans le traité d'apport.*
- *examen du contenu du traité d'apport,*
- *contrôle de la réalité des éléments apportés,*
- *contrôle de la valorisation des éléments apportés pris individuellement,*

- *approche directe de la valeur globale des apports considérés dans leur ensemble, en particulier par l'analyse des approches et méthodes d'évaluation retenues par les dirigeants et leurs conseils.*

2.2 – APPRECIATION SUR LA REALITE ET LA VALEUR ATTRIBUEE AUX APPORTS

La SCI MAG 2000 présente des capitaux propres négatifs s'établissant à -252 692 euros au 31/12/2015.

Le principal élément de valorisation est le contrat de crédit-bail souscrit par la SCI MAG 2000 le 7 avril 2000 pour le financement d'un ensemble immobilier sis avenue Charles de Gaulle à BEAUNE (21200).

Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment à usage commercial, de bureau et de production d'une surface de 3 088,7 m² comprenant :

- des surfaces de ventes et un salon de dégustation,
- des bureaux accompagnés de sanitaires,
- des locaux techniques, salles d'embouteillage, de stockage de produits finis, de stockage de produits secs, de préparation de commandes et d'expédition, de locaux techniques et sociaux

Le tout repose sur un terrain cadastré d'une surface de 1ha 98a 70ca, y compris autour des aires de circulation et du parking.

La valeur de l'option d'achat du crédit-bail immobilier à la date du présent apport s'élève à 817 214,53 euros HT selon le projet d'acte notarié.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une évaluation externe menée par Monsieur Christophe SERREDSZUM, expert en estimation immobilière et expert près la Cour d'Appel de Dijon. Son rapport, datant du 09/10/2014, fixe la valeur de l'ensemble immobilier à la somme de 3 300 000 euros.

La SCI MAG 2000 est détentrice d'une offre d'achat d'un trio d'investisseurs, dont fait partie M. André GOICHOT, d'un montant de 2 780 000 euros.

Ainsi la valeur de la SCI peut-être approchée de la façon suivante :

SCI MAG 2000

Nature (en €)	
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2015	-252 692
Valeur de l'ensemble immobilier (selon offre d'achat)	2 780 000
Coût de la levée de l'option d'achat crédit-bail immobilier	-817 215
Frais de levée d'option	-16 900
VALORISATION SCI MAG 2000	1 693 193
VALORISATION D'UNE PART SOCIALE	16 932

Nous n'avons pas eu connaissance d'éléments affectant la valeur ou d'autres événements postérieurs à la clôture susceptible de le faire.

Il ressort ainsi que la valeur estimée de la SCI MAG 2000 s'établirait à 1 693 K€ et que la valeur d'une part sociale serait de 16 932 euros.

La valeur ainsi retenue pour l'apport, soit 16 666,67 euros par part sociale, n'appelle pas de commentaire de notre part et ne nous semble pas surévaluée.

3 – CONCLUSION FAVORABLE

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport global s'élevant à UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1 600 000,00 euros), n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des parts sociales apportées est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Nous n'avons pas relevé l'existence d'avantages particuliers lors de nos travaux.

Fait à Belfort,
Le 20 juin 2016
En 4 exemplaires originaux



Pour la SARL F.C.R.C
Mathieu F. OROSCO
Commissaire aux apports